

**BREEZE – 5% Rendite mit Genehmigung zur Kurzzeitvermietung – Ihr neues Zuhause in Breitensee**



2

**Objektnummer: 4724/11874**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kendlerstraße                    |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 53,80 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 387.019,68 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Tiefgarage (Anzahl: 1): 35.000,00 €

### Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Eigentum

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T 0676847772206  
H 0676847772207









WOHNEN IN  
**Breeze**  
BREITENSEE

Kendlerstraße 31,  
1140 Wien

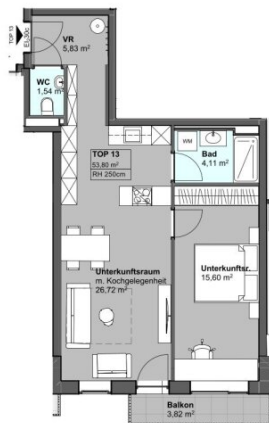


TOP 13 | 3. OBERGESCHOSS

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Zimmer          | 2                    |
| Wohnfläche      | 53,80 m <sup>2</sup> |
| Terrasse/Balkon | 3,82 m <sup>2</sup>  |
| Loggia          | -                    |
| Garten          | -                    |



Grossmann + Kasworm Immobilien GmbH  
Zuckerkandlgasse 19, 1190 Wien  
T +43 1 923 29 20, office@grossmann-kasworm.at  
FN 461384 g, UID: A1U71701704



1m 5m

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten. Stand: März 2020



GROSSMANN  
+ KASWORM  
IMMOBILIEN

ENTWICKELT. weiter.

WOHNEN IN  
**Breeze**  
BREITENSEE

Kendlerstraße 31,  
1140 Wien

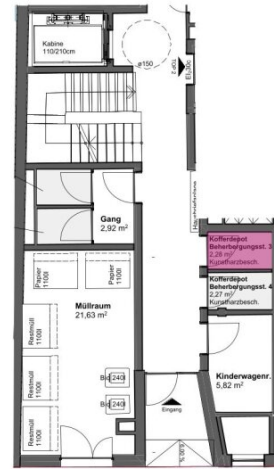


Beherbergungsstätte 3 | 3. OG

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Zimmer            | 4                    |
| Wohnfläche gesamt | 101,46m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche Top 13 | 53,80m <sup>2</sup>  |
| Wohnfläche Top 14 | 47,66m <sup>2</sup>  |
| Balkon            | 8,37m <sup>2</sup>   |
| Zubehör           | 2,28m <sup>2</sup>   |



Grossmann + Kaswurm Immobilien GmbH  
Zuckerküdigasse 19, 1190 Wien  
T +43 1 923 29 20, office@grossmann-kaswurm.at  
FN 461384 g, UID: ATU71701701



1m 5m

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Änderungen vorbehalten. Stand: März 2020



GROSSMANN  
+ KASWURM  
IMMOBILIEN

ENTWICKELT. weiter.

# Objektbeschreibung

BREEZE Breitensee – Zuhause mit Rückenwind

Nutzen Sie die einmalige Chance der Vorverwertungsphase – zahlen Sie erst bei Fertigstellung!

Mit BREEZE entsteht ein modernes, energieeffizientes Wohnhaus, das durch klare Linien, helle Fassaden und zeitlose Architektur besticht. Das Projekt vereint urbanes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise und durchdachten Details, die das tägliche Leben spürbar angenehmer machen.

Der Name BREEZE steht für Leichtigkeit, Bewegung und frische Energie – ein Zuhause mit Rückenwind, das den Bewohnern Raum zum Durchatmen und Wohlfühlen bietet.

Die 21 Wohnungen – vom kompakten City-Apartment bis zur großzügigen Dachgeschosswohnung – überzeugen durch hochwertige Ausstattung: Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elegante Feinsteinzeugfliesen, bodenbündige Duschen mit Glasabtrennung und elektrische Außenraffstores sorgen für Komfort und Stil. Große Fensterflächen bringen viel Licht in die Wohnräume, während Terrassen, Balkone oder Eigengärten private Freiräume im Grünen schaffen.

Besonderes Highlight: 8 von 21 Einheiten verfügen über eine Beherbergungswidmung – ideal für Kurzzeitvermietung. Damit bietet das Projekt sowohl Eigennutzern als auch Anlegern attraktive Perspektiven – mit hoher Nachfrage nach Kurzzeitunterkünften in urbaner Lage und einem zeitgemäßen Investment mit nachhaltigem Wert.

Baustart fixiert - April 2026!

Die Betriebskosten betragen voraussichtlich EUR 2,50/m<sup>2</sup>.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap