Stilvoll wohnen, großzügig leben – Doppelhaushälfte mit Garten & Terrassen



Objektnummer: 22615

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 569
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Wohnfläche:	152,03 m²
Nutzfläche:	327,37 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	106,48 m²
Keller:	29,15 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien















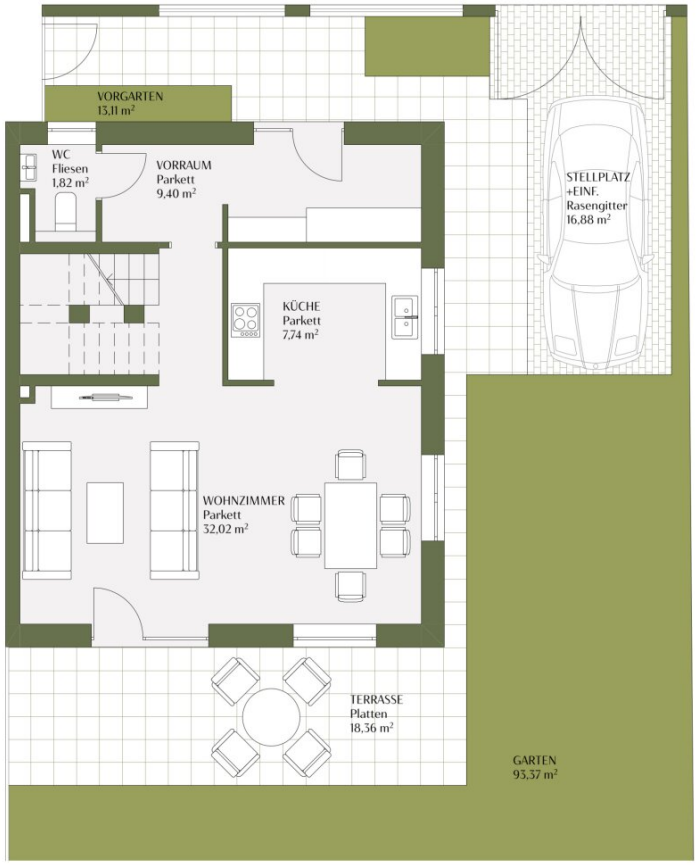












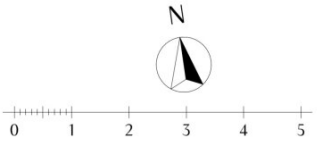
Castello Alba

TOP 1 - EG

Variante EG Top 2 ebenso möglich auf Wunsch

VORRAUM	9,40 m²
WC	1,82 m²
KÜCHE	7,74 m²
WOHNZIMMER	32,02 m²
TERRASSE	18,36 m²
GARTEN	106,48 m²
STELLPLATZ + EINF.	16,88 m²

WOHNFLÄCHE	50,98 m²

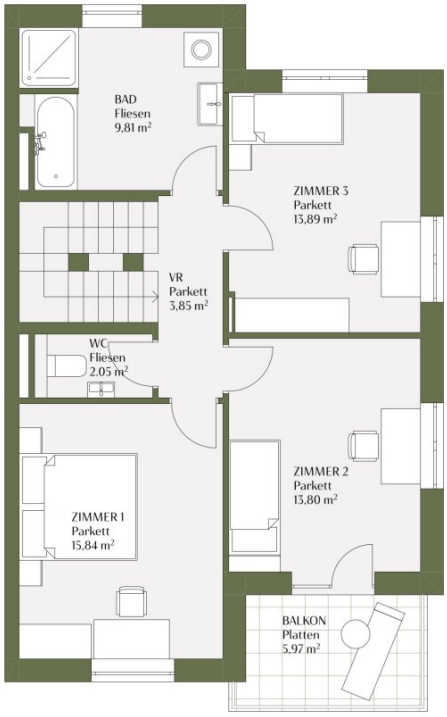


3SI MAKLER

oalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

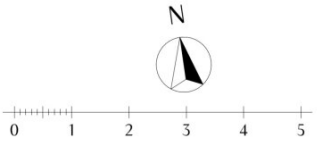
Castello Alba



TOP 1 - OG 1

VORRAUM	3,85 m²
ZIMMER 1	15,84 m²
ZIMMER 2	13,80 m²
ZIMMER 3	13,89 m²
BAD	9,81 m²
WC	2,05 m²
BALKON	5,97 m²

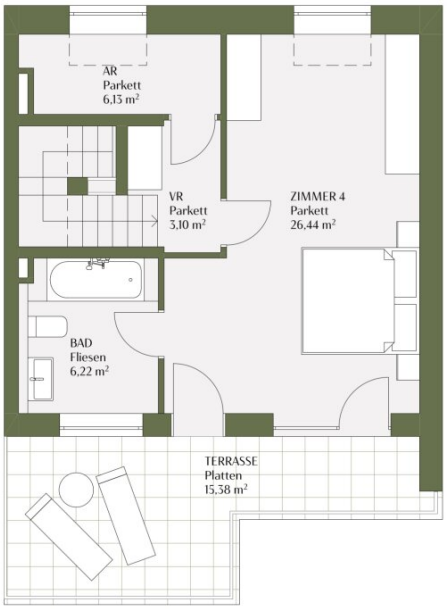
WOHNFLÄCHE 59,24 m²



3SI MAKLER oalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

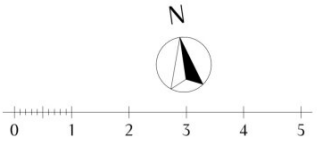
Castello Alba



TOP 1 - DG

VORRAUM	3,10 m²
ZIMMER 4	26,44 m²
AR	6,13 m²
BAD	6,22 m²
TERRASSE	15,38 m²

WOHNFLÄCHE	41,78 m²

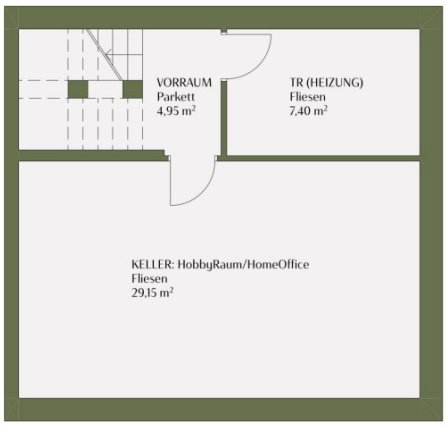


3SI MAKLER oalba.at

Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

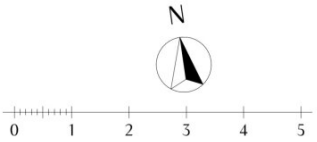
Castello Alba

TOP 1 - KG



VORRAUM	4,95 m²
TR (HEIZUNG)	7,40 m²
KELLER: HobbyRaum/HomeOffice	29,15 m²

WOHNFLÄCHE	41,50 m²



Die Darstellung entspricht dem eingereichten Planstand und ist nicht verbindlich. Technisch erforderliche Änderungen durch den Bauträger sind während der Bauphase möglich und stellen keine Wertveränderung dar. Einrichtungsgegenstände sowie Bepflanzungen sind nicht im Ausstattungsumfang enthalten.

Objektbeschreibung

Raum für große Ansprüche

In der Breitenfurter Straße 569 erwartet Sie ein Zuhause, das Großzügigkeit und privaten Freiraum auf besondere Weise verbindet. Rund 152 m² Wohnfläche, fünf Zimmer und weitläufige Außenbereiche schaffen viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Das Erdgeschoß bildet mit dem großzügigen Wohnbereich und der angrenzenden Küche den Mittelpunkt des Hauses. Von hier führt die Terrasse direkt in den rund 106 m² großen Garten. Drei weitere Zimmer mit Bad und Balkon befinden sich im Obergeschoß. Das Dachgeschoß ergänzt das Raumangebot um ein rund 26 m² großes Zimmer, ein weiteres Bad und eine rund 15 m² große Terrasse. Ein rund 29 m² großer Hobbyraum/Homeoffice im Untergeschoß komplettiert das vielseitige Platzangebot.

Highlights

- 5 Zimmer auf rund 152 m² Wohnfläche
- Privater Garten mit rund 106 m²
- Zwei Terrassen mit insgesamt rund 34 m²
- Balkon mit rund 6 m²
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Gartenzugang
- Zwei Badezimmer und drei WCs
- Rund 29 m² großer Hobbyraum/Homeoffice
- Hochwertiger 3-Schicht-Eichenparkett in den Wohnräumen
- GIRA KNX Smart-Home-System

- Steuerung von Licht, Rollläden und Raumtemperatur über das Smart-Home-System
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Außentüren
- Elektrischer Handtuchtrockner in jedem Bad
- KFZ-Stellplatz im Kaufpreis inkludiert

Urbaner Komfort trifft naturnahes Wohnen

Die Breitenfurter Straße 569 verbindet die Vorzüge des 23. Bezirks mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zu weitläufigen Erholungsräumen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld; mit dem Riverside in Liesing steht zudem ein vielseitiges Einkaufszentrum mit zahlreichen Shops, Gastronomie, Apotheke und Supermarkt zur Verfügung.

Auch Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Für Freizeit und Erholung bieten sich unter anderem das Wandergebiet Kalksburger Graben, Sportmöglichkeiten in Kalksburg sowie der Lainzer Tiergarten an.

Der Bahnhof Wien Liesing ergänzt die öffentliche Verkehrsanbindung, während die Lage im Südwesten Wiens zugleich eine gute Ausgangsposition in Richtung Wiener Umland bietet.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m
Apotheke <425m
Klinik <400m
Krankenhaus <625m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <1.650m
Universität <5.575m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.375m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <2.900m

Sonstige
Bank <1.425m
Geldautomat <1.425m
Post <1.425m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <25m
U-Bahn <5.325m
Straßenbahn <1.825m
Bahnhof <2.150m
Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap