

Inserat ID: 178257

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 998000€

Straße: Breitenfurter Straße

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 167.66m²

FAMILIENSCHATZ in kleinem Wohnbauprojekt | großzügiges 5-Zimmer Reihenhaus mit eigenem Pool & 1.000 m² Garten | TOP 5



HERZLICH WILLKOMMEN IN DIESEM WUNDERSCHÖNEN NEUBAUPROJEKT

Exklusive Eigentumswohnungen & 2 Reihenhäuser in der Breitenfurter Straße 504, 1230 Wien

Im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk, an der Breitenfurter Straße 504, entsteht ein modernes Wohnprojekt in Ziegelmassivbauweise mit 6 Eigentumswohnungen sowie 2 großzügigen Reihenhäusern. Die Lage vereint die Vorteile urbaner Infrastruktur mit der Nähe zu weitläufigen Grünflächen: Der Lainzer Tiergarten und der Maurer Wald laden zu Spaziergängen und Erholung

ein, während vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten erreichbar sind.

Die Objekte wurden mit viel Liebe zum Detail geplant und bieten durchdachte Grundrisse mit 1 bis 5 Zimmern und Wohnflächen von ca. 40 bis 168 m² ? ideal sowohl für Singles, Paare als auch Familien. Viele Einheiten verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Auch die beiden Einfamilienhäuser überzeugen durch großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und private Gärten, die ein hohes Maß an Lebensqualität garantieren.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u. a. Buslinien in Gehdistanz sowie S-Bahn-Anschluss in der Umgebung) und die gute Infrastruktur machen dieses Projekt zu einer besonders attraktiven Wohnadresse.

Die Wohnungen und die Häuser verfügen über eine ebenerdig erreichbare Tiefgarage mit Autoabstellplätzen und über eine moderne Heizanlage mittels Luftwasserwärmepumpe.

Die Fertigstellung des Projekts ist für das 2. Quartal 2026 geplant.

? Hinweis zum Baufortschritt:

Derzeit werden die Arbeiten am Innenputz, an der Fassade sowie am Estrich durchgeführt. Die gezeigten Bilder sind als Renderings bzw. KI-Visualisierungen zu verstehen und dienen ausschließlich der räumlichen Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass Bodenbeläge, Materialien und Ausstattungsdetails nicht in allen Punkten exakt der späteren Ausführung entsprechen.

TOP 5

DIE ECKDATEN

zentral begehbar

Reihenhaus mit 5 Zimmern

ca. 145 m² auf 2 Ebenen zzgl. 17 m² Keller

gut geschnittener Vorraum

großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche

praktische Speis

2 vollausgestattete Bäder - einmal mit Dusche, einmal mit Badewanne & WC

4 Zimmer

Terrasse

Eigengarten mit rd. 1.000 m²

Pool

Balkon

Keller

Klimaanlagenvorbereitung

DAS HAUS

Der Vorraum dieses Reihenhauses ist gut geschnitten und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist geradeaus eines der beiden Badezimmer zu finden. Dieses verfügt über ein WC mit Handwaschbecken von LAUFEN und über eine Dusche mit Glas-Duschtrennwand und Markenarmaturen von GROHE.

Linker Hand befindet sich eines der vier gut geschnittenen Zimmer mit knapp 12 m².

Weiter geht es in die sehr großzügige Wohnküche mit fast 43 m². Der helle Raum mit großzügigem Fensterblick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre ? die Küche ist offen, optisch etwas separiert und somit perfekt in den Raum integrierbar. Auch eine praktische kleine Speis wurde eingeplant. Vom Wohnzimmer aus begehen Sie auch das absolute Highlight dieses Objekts: den riesigen, unglaublich schönen ca. 1.000 m² großen Eigengarten mit gemütlicher Terrasse. Und das ist noch nicht alles: Über eine Treppe gelangen Sie eine Gartenetage höher wo ihr privater Swimmingpool zu gemütlichen Sonnen- und Sommerstunden einlädt.

Im oberen Stockwerk gibt es ein weiteres Badezimmer. Dieses bietet einen Waschtisch und eine Badewanne von LAUFEN, einen Sprossen-Handtuchwärmer, ein WC und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. In diesem Stockwerk stehen drei weitere, natürlich belichtete Zimmer mit ca. 18 m², 17 m² und 13 m² zur Verfügung ? der größte Raum mit direktem Zugang zum rund 11 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Zum Haus gehört auch ein praktischer Keller mit ca. 17 m², der weiteren Stauraum bietet.

DIE AUSSTATTUNG

Das Haus ist standardmäßig bereits hochwertig ausgestattet:

3-fach verglaste Isolierglas-Kunststofffenster
Fußbodenheizung
Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche

Bäder:

Waschtisch und WC von LAUFEN
Markenarmaturen von GROHE
Handtuchheizkörper
Dusche/Badewanne mit Markenbrause von GROHE

Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.

DIE GEBÄUDE

Das Gebäude verfügt über:

- 6 Tiefgaragenparkplätze*
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Müllraum
- Aufzug

* Bei Bedarf und nach Verfügbarkeit kann um ? 29.000,- ein Tiefgaragenstellplatz erworben werden.

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Eingebettet zwischen dem traditionsreichen Kalksburg, dem charmanten Rodaun und der angrenzenden Gemeinde Perchtoldsdorf präsentiert sich die Breitenfurter Straße 504 als Wohnadresse mit ganz besonderem Reiz. Familien schätzen besonders die naturnahe Umgebung und die hervorragende Anbindung an den Wienerwald. Der Lainzer Tiergarten ? eines der schönsten Erholungsgebiete Wiens ? liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen ins Grüne ein.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Schulen wie das Kollegium Kalksburg oder Santa Christiana, Kindergärten, Supermärkte und zahlreiche Nahversorger sind rasch erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung überzeugt ? in Gehweite befinden sich die Buslinien 60A, 250 und 253. Die Straßenbahnlinie 60 ist auch schnell erreichbar. In nur 7 Autominuten gelangen Sie zum Einkaufszentrum Riverside oder zum Bahnhof Liesing mit diversen S-Bahn- und Regionalzug-Verbindungen.

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

Die Lage bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung ? ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten verbinden möchten.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren verfügbaren TOPs dieses Projekts auf unserer Website.

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

Gesundheit	Arzt	<625m	Apotheke	<600m	Klinik	<625m	Krankenhaus	<450m	Kinder	<Schulen	Schule	<550m	Kindergarten	<1.125m	Universität	<5.350m	Höhere	Schule	<7.500m	Nahversorgung	Supermarkt	<500m	Bäckerei	<550m	Einkaufszentrum	<1.900m	Sonstige	Geldautomat	<425m	Bank	<425m	Post	<425m	Polizei	<2.150m	Verkehr	Bus	<125m	U-Bahn	<4.325m	Straßenbahn	<875m	Bahnhof	<2.375m	Autobahnanschluss	<3.725m	Angaben	Entfernung	Luftlinie	Quelle: OpenStreetMap
------------	------	----------	----------	----------	--------	----------	-------------	----------	--------	-------------	--------	----------	--------------	------------	-------------	------------	--------	--------	------------	---------------	------------	----------	----------	----------	-----------------	------------	----------	-------------	----------	------	----------	------	----------	---------	------------	---------	-----	----------	--------	------------	-------------	----------	---------	------------	-------------------	------------	---------	------------	-----------	-----------------------

Eckdaten

Wohnfläche: 167.66m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.7m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 998000€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at