

Inserat ID: 178257

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 998000€

Straße: Breitenfurter Straße

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 167.66m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

## **FAMILIENSCHATZ in kleinem Wohnbauprojekt | großzügiges 5-Zimmer Reihenhaus mit eigenem Pool & 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ? 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 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen zzgl. 17 m<sup>2</sup> Keller

gut geschnittener Vorräum

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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>.

Weiter geht es in die sehr großzügige Wohnküche mit fast 43 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> zur Verfügung ? der größte Raum mit direktem Zugang zum rund 11 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Zum Haus gehört auch ein praktischer Keller mit ca. 17 m<sup>2</sup>, 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](mailto: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 / Entfernung Gesundheit Arzt &lt;625m Apotheke &lt;600m Klinik &lt;625m Krankenhaus &lt;450m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;550m Kindergarten &lt;1.125m Universität &lt;5.350m Höhere Schule &lt;7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;550m Einkaufszentrum &lt;1.900m Sonstige Geldautomat &lt;425m Bank &lt;425m Post &lt;425m Polizei &lt;2.150m Verkehr Bus &lt;125m U-Bahn &lt;4.325m Straßenbahn &lt;875m Bahnhof &lt;2.375m Autobahnanschluss &lt;3.725m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Haus
Wohnfläche: 167.66m <sup>2</sup>	
Zimmer: 5	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 2	hwbwert: 37.6m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.7m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: A+m <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 998000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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