

Inserat ID: 178261

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 395000€

Straße: Breitenfurter Straße

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 71.75m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

## **ERSTBEZUG | Wunderschöne, hochwertige 3-Zimmer Wohnung in kleinem Ziegel-Wohnbauprojekt | Terrasse & Garten | TOP 1**



**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 Details geplant und bieten durchdachte Grundrisse mit 2 bis 6 Zimmern und Wohnflächen von ca. 40 bis 145 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 Raumauflistung, 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.

## TOP 1

### DIE ECKDATEN

Wohnung im EG mit 3 Zimmern  
ca. 66 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren  
gut geschnittener Vorräum  
großzügliches Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche  
vollausgestattetes Bad mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss  
2 Schlafzimmer  
praktischer Abstellraum  
Terrasse  
Eigengarten  
Einlagerungsraum im Keller

### DIE WOHNUNG

Der Vorräum der Wohnung ist gut geschnitten und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist geradeaus das Badezimmer zu finden. Dieses ist mit WC und Waschtisch von LAUFEN, einer Dusche mit Glas-Duschtrennwand, Markenarmaturen von GROHE, einem Sprossen-Handtuchwärmer und einem Waschmaschinenanschluss bereits voll und hochwertig ausgestattet.

Weiter geht es in die sehr großzügige Wohnküche mit über 30 m<sup>2</sup>. Diese ist hell und lichtdurchflutet

und bietet Platz für eine offene Küche. Von hier aus begehen Sie auch das Highlight dieses Objekts: den schönen ca. 36 m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Eigengarten mit Terrasse. Über die Wohnküche begehbar sind zwei gut geschnittene Zimmer, eines mit knapp 13 m<sup>2</sup> und ein kleineres mit etwas mehr als 7 m<sup>2</sup>, welches variabel beispielsweise als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung bietet einen praktischen Abstellraum und einen Einlagerungsraum im Keller für zusätzlichen Stauraum.

## DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist standardmäßig bereits hochwertig ausgestattet:

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

Bad:

Waschtisch und WC von LAUFEN  
Markenarmaturen von GROHE  
Handtuchheizkörper  
Dusche 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:

zur jeweiligen Wohnung zugeordnete über 2 m<sup>2</sup> große Einlagerungsräume  
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 & 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: Privatimmobilie
Wohnfläche: 71.75m <sup>2</sup>	
Zimmer: 3	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 1	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: 395000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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