



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 178260

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 285000€

Straße: Breitenfurter Straße

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

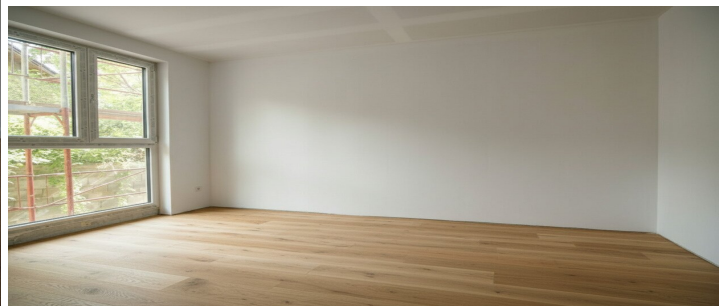
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 49.53m²

## ERSTBEZUG | Charmante, lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung in hochwertiger Ausführung | TOP 2



### 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 2

## DIE ECKDATEN

Wohnung im 1. Stock mit 2 Zimmern

ca. 50 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren

Vorraum

großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche

vollausgestattetes Bad mit Dusche, WC & Waschmaschinenanschluss

Schlafzimmer

praktischer Abstellraum

Einlagerungsraum im Keller

## DIE WOHNUNG

Der kompakte Vorraum öffnet sich direkt in den Wohnbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist gleich rechter Hand 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 31 m<sup>2</sup>. Diese ist hell und lichtdurchflutet und bietet Platz für eine offene Küche. Von hier aus begehen Sie auch das gut geschnittene Schlafzimmer, mit knapp 12 m<sup>2</sup>.

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 /	Entfernungen
Gesundheit	Arzt &lt;625m
Apotheke &lt;600m	Klinik &lt;625m
Krankenhaus &lt;450m	Kinder &lt;500m
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
Angaben	Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 49.53m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

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: 285000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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