

Inserat ID: 178255

erstellt am : 10.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 529000€

Straße: Breitenfurter Straße

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 91.85m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

**ERSTBEZUG | Moderne 3-Zimmer  
Maisonette-Wohnung in kleinem, charmantem  
Bauträgerprojekt | TOP 7**



**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 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.

? 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 7

### DIE ECKDATEN

zentral begehbar

Maisonette-Wohnung im 2. Stock & DG mit 3 Zimmern

ca. 91 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren

großzügliches Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche

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

2 Schlafzimmer

Abstellraum

Einlagerungsraum im Keller

### DIE WOHNUNG

Der kompakte Eingangsbereich öffnet sich direkt in den Wohnbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist linker Hand 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.

Geradeaus geht es in die sehr großzügige Wohnküche mit etwas mehr als 31 m<sup>2</sup>. Diese ist hell und lichtdurchflutet und bietet Platz für eine große, offene Küche.

Im oberen Stockwerk gibt es ein weiteres Badezimmer. Dieses bietet einen Waschtisch und eine Badewanne von LAUFEN, einen Sprossen-Handtuchwärmer und ein WC. In diesem Stockwerk stehen zwei weitere, natürlich belichtete Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> und 31 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zweiteres bietet Zugang auf die gemütliche Terrasse.

Die Wohnung hat einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und einen praktischen 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/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:

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;625mApotheke &lt;600mKlinik &lt;625mKrankenhaus &lt;450mKinder &lt;Schulen  
Schule &lt;550mKindergarten &lt;1.125mUniversität &lt;5.350mHöhere Schule &lt;7.500mNahversorgung  
Supermarkt &lt;500mBäckerei &lt;550mEinkaufszentrum &lt;1.900mSonstige  
Geldautomat &lt;425mBank &lt;425mPost &lt;425mPolizei &lt;2.150mVerkehr  
Bus &lt;125mU-Bahn &lt;4.325mStraßenbahn &lt;875mBahnhof &lt;2.375mAutobahnanschluss &lt;3.725mAngaben  
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 91.85m <sup>2</sup>	
Zimmer: 3	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: 529000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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