DOPPELHAUSHÄLFTEN | BEGEHRTE LAGE | FERTIGSTELLUNG FRÜHJAHR 2026

Objektnummer: 1145445

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,09 m²
Nutzfläche:	284,31 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	123,68 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	967.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Heida

DECUS Immobilien GmbH

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS IMMOBILIEN

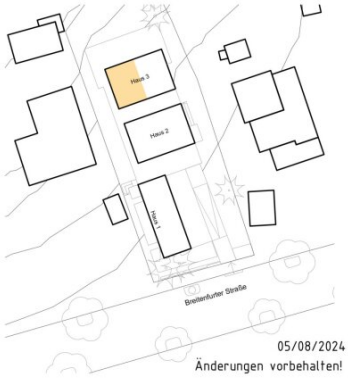
Doppelhaushälfte mit Balkon, Terrasse und Ga
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärempumpe, Kellerabteil, Garage

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

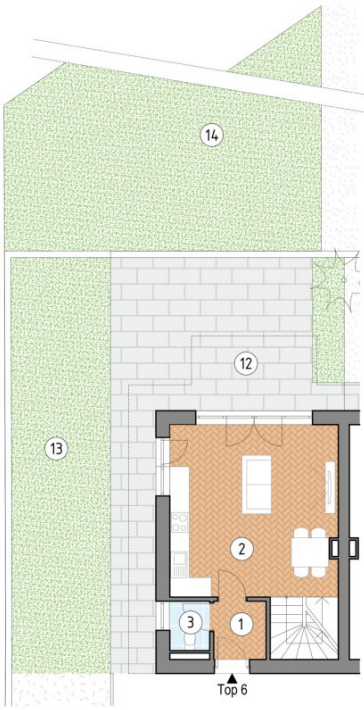
TOP 6

Nettowohnfläche	106,09m²
Freifläche EG	165,26m²
Terrasse OG	12,96m²

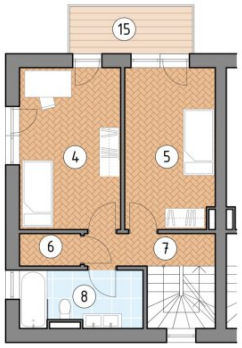
Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



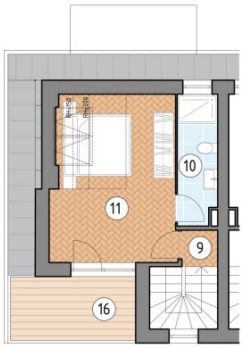
05/08/2024
Änderungen vorbehalten!



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

0 1 2 5m

N

1	Vorraum	2,91m²
2	Wohnküche	32,12m²
3	WC	1,88m²
4	Zimmer	15,92m²
5	Zimmer	13,93m²
6	Abstellraum	1,88m²
7	Gang	4,04m²
8	Bad	6,55m²
9	Gang	1,24m²
10	Bad	4,92m²
11	Zimmer	20,70m²
SUMME WNFL		106,09m²
12	Terrasse	41,58m²
13	Garten	46,52m²
14	Garten	77,16m²
15	Balkon	5,26m²
16	Terrasse	7,70m²

Raumhöhe: ca. 2,50m

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

LAGEPLAN

05/08/2024
Änderungen vorbehalten!

DECUS
IMMOBILIEN

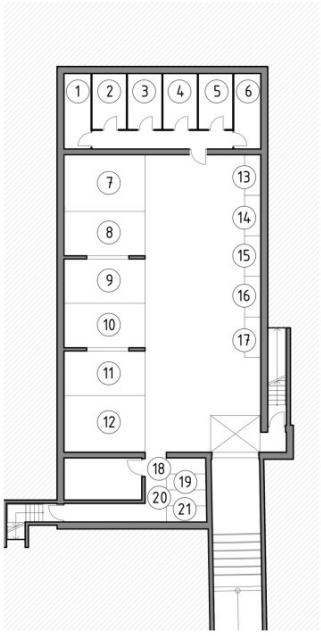
1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

KELLERGESCHOSS

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.

05/08/2024
Änderungen vorbehalten!

Garage mit Kellerabteilen und Fahrradabstellplätzen



Kellergeschoß

0 1 5 10m

N

1	Keller 1	7,77m²
2	Keller 2	7,37m²
3	Keller 3	7,37m²
4	Keller 4	7,37m²
5	Keller 5	7,37m²
6	Keller 6	7,77m²
7	PKW STPL 1	17,50m²
8	PKW STPL 2	13,66m²
9	PKW STPL 3	13,67m²
10	PKW STPL 4	13,67m²
11	PKW STPL 5	13,70m²
12	PKW STPL 6	17,50m²
13	Fahrrad 1	
14	Fahrrad 2	
15	Fahrrad 3	
16	Fahrrad 4	
17	Fahrrad 5	
18	Fahrrad 6	
19	Fahrrad 7	
20	Fahrrad 8	
21	Fahrrad 9	

Objektbeschreibung

Hochmodernes Bauprojekt in Begehrter Lage

Information zum Objekt und Ausstattung

In Rodaun, an der Breitenfurter Straße, entsteht ein modernes Bauprojekt mit sechs exklusiven Doppelhaushälften. Diese bieten Wohnkomfort auf höchstem Niveau und überzeugen durch durchdachte Architektur sowie hochwertige Ausstattung. Die Wohnnutzflächen betragen zwischen **97 m² und 106 m²**, ergänzt durch großzügige Freiflächen von **32 m² bis 220 m²**.

Besonderheiten der Ausstattung:

- **Vollausstattung (ohne Küche)**: Übernahme schlüsselfertig, inklusive Parkettböden, großformatigen Fliesen und Fußbodenheizung.
- **Fenster**: Kunststoff-/Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung.
- **Sonnenschutz**: Elektrische Raffstores.
- **Heizsystem**: Moderne Luft-Wärmepumpe.
- **Kühlung:** Leeverrohrung für Klimaanlagen werden vorbereitet
- **Böden und Türen**: Eichenparkett, großformatige Fliesen und Sicherheitseingangstüren.
- **Komfort**: Klimavorbereitung, **Fahrradabstellraum, ein Kellerabteil** pro Einheit sowie
- **PKW Stellplätze:** 6 Stellplätze verfügbar.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist das **2-Richtungs-Modul**, das in den Einheiten **Top 3 bis Top 6** verwendet wird. Es gewährleistet eine optimale Belichtung und lenkt den Blick gezielt in den privaten Außenbereich, ohne den Wohnraum der angrenzenden Einheit einzusehen.

Die Fertigstellung ist für **Q4 2026** geplant, Baubeginn erfolgt im **Frühjahr 2025**. Vor Baubeginn und in der Anfangsphase der Bauarbeiten können individuelle Gestaltungswünsche berücksichtigt werden.

Raumaufteilung

Die Doppelhaushälften überzeugen durch eine optimale und familienfreundliche Raumaufteilung:

- **4 Zimmer**, ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf.
- **3 WC's** und **2 Badezimmer** bieten ausreichend Komfort für alle Bewohner.
- Die Freiflächen (Gärten, Terrassen oder Balkone) von **32 m² bis 220 m²** laden zum Entspannen im Freien ein.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Rodaun**, einem attraktiven Teil des 23. Wiener Gemeindebezirks, an der **Breitenfurter Straße**. Die Lage besticht durch ihre **hervorragende Anbindung**:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Verbindung durch Bus und Schnellbahn in unmittelbarer Nähe.
- Nahversorgung: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der

Umgebung.

- Freizeit: Die Nähe zum Wienerwald und zu zahlreichen Wander- und Radwegen bietet perfekte Erholungsmöglichkeiten.

Die ruhige und grüne Umgebung kombiniert mit der urbanen Infrastruktur macht dieses Projekt besonders attraktiv für Familien und Naturfreunde.

Kaufpreise: Zwischen **675.000 € und 988.000 €**.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.250m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap