

# IHR WOHLFÜHL-ZUHAUSE IN WIEN-LIESING | DUO547 |



**Objektnummer: 1148555**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Adresse                       | Breitenfurter Straße               |
| Art:                          | Wohnung                            |
| Land:                         | Österreich                         |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                          |
| Baujahr:                      | 2026                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                          |
| Alter:                        | Neubau                             |
| Wohnfläche:                   | 82,44 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer:                       | 3                                  |
| Bäder:                        | 1                                  |
| WC:                           | 2                                  |
| Terrassen:                    | 1                                  |
| Garten:                       | 140,60 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A++ 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 623.000,00 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Roswitha McGehee

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 660 553 83 99  
H +43 660 553 83 99  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Bre

**Stiege 2, Top 1**

3 Zimmer - Wohnung

ERDGESCHOSS

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| WC        | 1,78 m <sup>2</sup>  |
| AR        | 2,19 m <sup>2</sup>  |
| VR        | 4,18 m <sup>2</sup>  |
| Gang      | 6,45 m <sup>2</sup>  |
| Bad       | 6,73 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 2  | 10,63 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1  | 13,55 m <sup>2</sup> |
| Wohnküche | 37,33 m <sup>2</sup> |

**Wohnnutzfläche, Gesamt** **82,84 m<sup>2</sup>**

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Terrasse             | 21,24 m <sup>2</sup>  |
| Garten               | 140,60 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil Top 2.1 | 8,45 m <sup>2</sup>   |

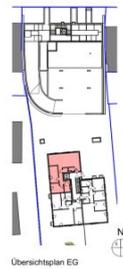
Raumhöhe = mind. 2.5 m, außer im Bereich abgehängter Decken.  
KA = Kellerabteil

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!  
Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

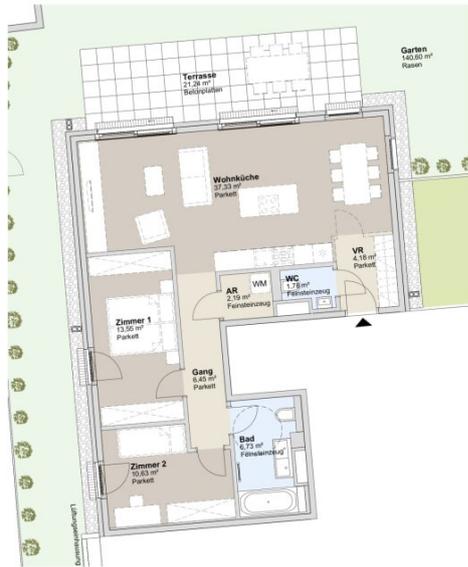
Bauliche Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; ähnlich dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind Symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.



Übersichtsplang EG



ERDGESCHOSS GARTENBAUKÖRPER



1 : 200

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Außerhaltungsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Balkon/ Terrasse
- abgehängte Decke



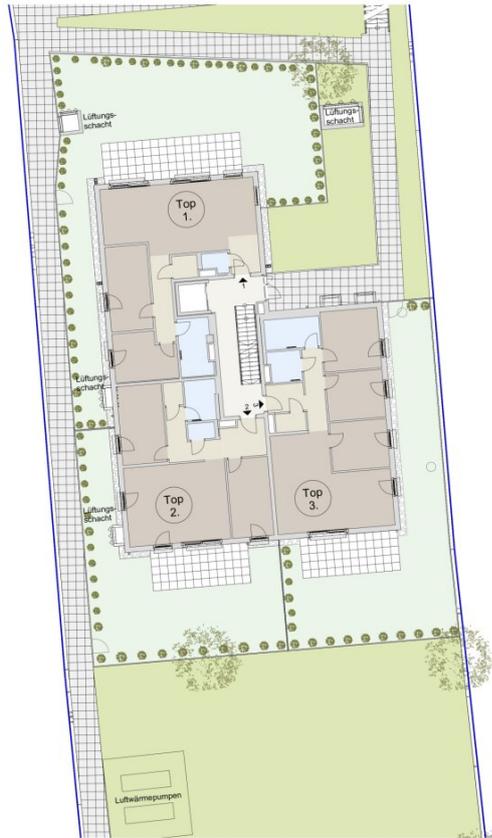
Breitenfurter Straße 547  
Projektentwicklung GmbH  
Rennbahnstraße 2  
A-3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER



DATUM: 23.09.2024

Übersicht Erdgeschoss  
Gartenbaukörper



- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Balkon/ Terrasse
- Allgemeinräume
- Allgemeine Grünfläche
- Erschließung allgemein
- Kiesdach
- Bodenablauf
- Kellerabteile
- Technikräume
- Stellplatz Tiefgarage
- Kinderspielplatz
- Lüftungsbauwerk
- Asphalt / Beschichtung
- Pflasterbelag



Arch: G. Hübner/Steinbock | 2013/2014/2015 | Baue: 2016/2017/2018 | Foto: J. Hübner/2018

0 2 5 10m  
1:200

ERDGESCHOSS 1 : 200

EIN PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

**Breitenfurter Straße 547**  
Projektentwicklung GmbH  
Reinbaldstraße 2  
A-3100 St. Pölten

DATUM: 15.10.2024

## Objektbeschreibung

MEHR INFORMATIONEN UNTER FOLGENDEM LINK.

<https://breitenfurterstrasse547.at/>

Heimkommen, sich wohlfühlen, durchatmen – darauf dürfen sich die künftigen Bewohner:innen unseres charmanten Neubauprojekts im Südwesten Wiens, in der Nähe des Maurerwaldes, freuen. In der Breitenfurter Straße 547 entstehen, aufgeteilt auf 2 Gebäude, insgesamt 26 Einheiten. Private Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten laden zum Entspannen und Energietanken ein. Je nachdem, wie Sie Ihre persönliche Outdoor-Wohlfühlzone gestalten möchten, hier haben Sie vielfältige Möglichkeiten. Die Wohnhausanlage umspielende Allgemeinflächen bieten zusätzlichen Erholungsraum, ein Kinderspielfeld ergänzt das Angebot für die Jüngsten. Bäume in den begrünten Freibereichen sorgen für Wohlbefinden und angenehmen Schatten.

Die Lage des Projekts „Duo 547“ bietet eine ansprechende Kombination aus Stadtleben mit toller Infrastruktur und Naturnähe. Die 2-4 Zimmer Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von rd. 45 bis 91 m<sup>2</sup> liegen nur 140 Meter von der nächsten Bushaltestelle entfernt. So können Sie die naheliegende Infrastruktur oder Naherholungsgebiete mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichen. Zudem kann Ihr Pkw komfortabel in der anlageeigenen Tiefgarage geparkt werden. Photovoltaikanlagen auf den Dächern beider Häuser sorgen für ökologisch nachhaltigen Energieeintrag, geheizt wird mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sämtliche Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, in den Bädern sorgen Handtuchheizkörper für angenehme Wärme. Sie sehen: wir haben an alles gedacht, um Ihr neues Zuhause zu dem Ort zu machen, den Sie gesucht haben.

### **Provisionsfrei für Käuferinnen & Käufer!**

- 26 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2-4 Zimmer Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen rd. 45-91 m<sup>2</sup>

- Alle Tops mit privater Freifläche
- Überdachte Outdoorküche mit Sitzmöglichkeiten
- Effizientes Heizsystem (Wärmepumpe)
- Gemeinsame Tiefgarage
- Geplanter Baubeginn: 2025

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/Werkwohnungen. 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.750m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap