FAMILIENTRAUM | MODERNE 3 ZIMMERWOHNUNG | MIT GARTEN | UND TERRASSE |

Objektnummer: 1149307

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:	76,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	94,54 m²
Heizwärmebedarf:	A++ 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	489.000,00 €

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

DECUS IMMOBILIEN

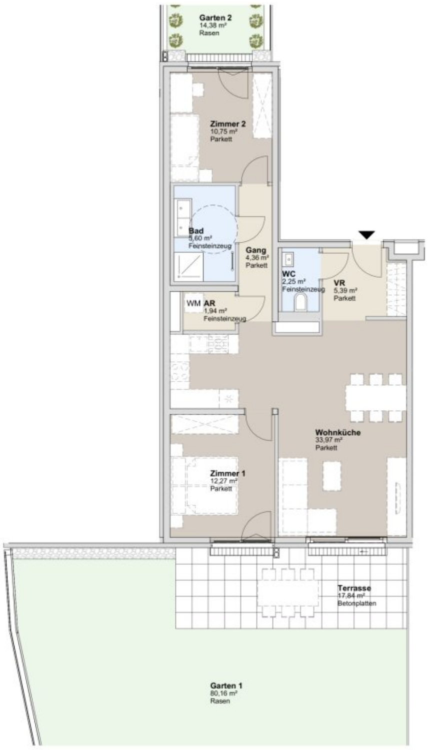
Bre

Stiege 1, Top 1

ERDGESCHOSS

3 Zimmer - Wohnung

AR	1,94 m²
WC	2,25 m²
Gang	4,36 m²
VR	5,39 m²
Bad	5,60 m²
Zimmer 2	10,75 m²
Zimmer 1	12,27 m²
Wohnküche	33,97 m²
Wohnnutzfläche, Gesamt	**76,53 m²**
Garten 2	14,38 m²
Terrasse	17,84 m²
Garten 1	80,16 m²
Kellerabteil Top 1.1	5,72 m²



ERDGESCHOSS STRASSENBAUKÖRPER

1 : 200

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

0 1 2.5 5m
1:100

N

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; strichliert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf sonderwunsch möglich.

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

Übersichtsplan EG

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

EIN PROJEKT DER

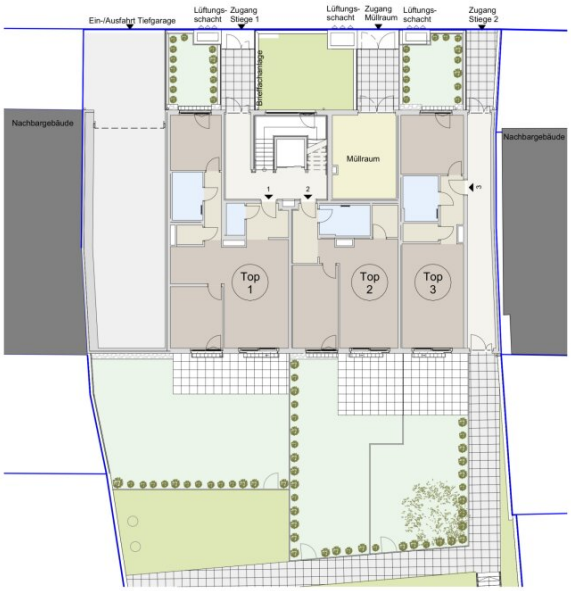
NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

DATUM: 23.09.2024

DECUS
IMMOBILIEN

Übersicht Erdgeschoss Straßenbaukörper

BREITENFURTER STRASSE



ERDGESCHOSS STRASSENBAUKÖRPER 1 : 200

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

N

0 2 5 10m
1:200

EIN PROJEKT DER

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

Breitenfurter Straße 547
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 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 Kinderspielplatz 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 m² 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 m²

- Alle Tops mit privater Freifläche

- Überdachte Outdoorküche mit Sitzmöglichkeiten

- Effizientes Heizsystem (Wärmepumpe)

- Gemeinsame Tiefgarage

- Geplanter Baubeginn: 2025

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1230 Wien! Diese exquisite Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 76,53 m² eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und einem einladenden Wohnambiente.

Als Erstbezug erwartet Sie hier ein durchdachtes Raumkonzept, das mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde. Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Wohnung genügend Platz für Paare, kleine Familien oder auch als stilvolles Home-Office. Die offene Gestaltung der Wohnräume schafft eine harmonische Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Ein ganz besonderes Highlight ist der private Garten sowie die großzügige Terrasse, die Ihnen einen Rückzugsort im Freien bieten. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im eigenen Garten entspannen oder auf der Terrasse mit Freunden und Familie grillen – hier wird jeder Tag zum Erlebnis!

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch die nahegelegene Busstation erreichen Sie die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie ein Krankenhaus, die für Ihre gesundheitlichen Bedürfnisse bestens ausgestattet sind. Familien mit Kindern werden die nahegelegene Schule und die verschiedenen Freizeitmöglichkeiten schätzen, während Bäckereien und andere Einkaufsmöglichkeiten für Ihren täglichen Bedarf sorgen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie Ihren Lebensstil genießen können. Ob Sie die Vorzüge der Stadt oder die Ruhe Ihres eigenen Gartens bevorzugen, hier ist für jeden etwas dabei.

Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnraum verzaubern! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie.

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 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 <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