

**Sonne, Ruhe, große Dachterrasse und Landflair!**



**Objektnummer: 8311/324**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 539 & 541
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	759.900,00 €
Betriebskosten:	230,21 €
USt.:	23,02 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roland Röthl

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 676 708 6522  
H +43 676 708 6522

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







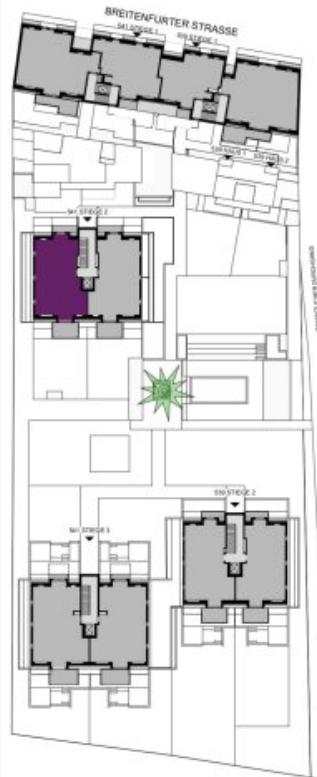
# BRE 541



1230 WIEN  
BREITENFURTER  
STRASSE 541

ON 541 STIEGE 2  
DACHGESCHOSS

## TOP 10



DWK  
Die Wohnkompanie GmbH  
Hohenstaufengasse 6, 4. OG  
1010 Wien  
T: +43 1 890 51 04 - 0  
verkauf@wohnkompanie.at  
wohnkompanie.at



### ECKDATEN

WOHNFLÄCHE: 92.80M<sup>2</sup>  
BALKON 14.26M<sup>2</sup>  
DACHTERRASSE 55.82M<sup>2</sup>

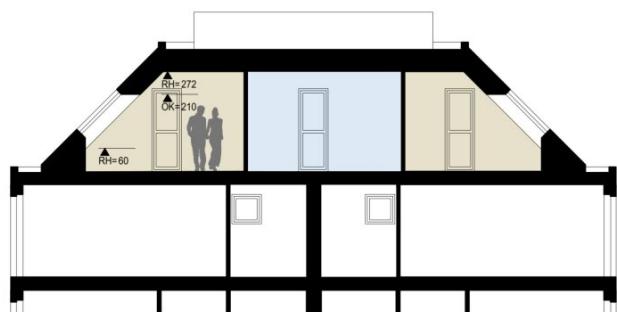


**VORABZUG** 09.10.2024

IN DEN PLÄNEN Eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes (ausgenommen Statik/Ausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und unterliegen allfälligen noch geringfügigen Änderungen. Im Übrigen gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Modernisierung bleiben vorbehalten. Für Möbel einbauten sind Naturmaße zu nehmen.

ON 541 STIEGE 2  
DACHGESCHOSS

## TOP 10



# Objektbeschreibung

Kalksburga ist der ideale Wohnort für Familien: Doppelhaushälften und Wohnungen mit Freiflächen schaffen Platz für die unterschiedlichsten Lebensstile. Das hauseigene Pool mit Liegewiese und Poolhaus, der großzügige Kinderspielplatz und die sicheren, grünen Außenbereiche laden zum Spielen und Entdecken ein. Gleichzeitig bietet die Anlage praktische Extras wie ein Concierge-Service, Fahrradwaschstation, Tiefgaragenplätze und großzügige Einlagerungsräume. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Naherholungsgebiete und eine hervorragende Verkehrsanbindung – alles, was das Familienleben erleichtert.

Hier entstehen insgesamt 54 modernste Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften, die hochwertiges Wohnen mit naturnaher Lage verbinden.

Diese **Dachgeschoßwohnung** bietet auf knapp **92 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Konzept mit großzügiger Wohnküche und genug Freiraum für alle Personen.

Das absolute Highlight sind die fast **56 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Rundumblick** - ideal zum Entspannen nach der Arbeit oder für eine gemeinsame Feier mit Freunden.

Hochwertige Materialien wie **Echtholz-Dielenparkett**, eine **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion** sowie **barrierefreie Erreichbarkeit per Lift** schaffen modernen Wohnkomfort.

Ein durchdachter Grundriss und exklusive Ausstattungsdetails machen dieses Zuhause besonders attraktiv – perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die naturnah und gleichzeitig urban wohnen möchten.

## Ausstattung & Besonderheiten

- Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer
- **Dachterrasse ca. 48 m<sup>2</sup>**
- Großzügige Küche mit Essbereich und Zugang auf den kleineren Balkon
- separates Wohnzimmer mit Zugang auf den größeren Balkon

- elegantes Badezimmer , WC, Abstellraum
- **Echtholz-Dielenparkett & Feinsteinzeug**
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**
- Barrierefrei, Lift bis zur Wohnungsebene
- Tiefgarage im Haus (optional)
- **Niedrigenergiehaus mit modernster Haustechnik**

#### **Infrastruktur:**

#### **Öffentlicher Verkehr**

- **Buslinien** (Haltestellen ca. 2 Min zu Fuß):
  - Linien **250** (Wien Liesing – Tullnerbach Norbertinum)
  - **253** (Wien Liesing – Laab – Tullnerbach-Pressbaum)
- **Straßenbahn-Linie 60** – Endstation **Rodaun**, etwa 6 Min Fußweg entfernt

- **S-Bahn & Regionalzüge** (Bahnhof Liesing ca. 3 Min mit dem Auto oder ÖPNV erreichbar):

Linien **S1, S2, S3, S4** sowie **REX1** bieten hervorragende Anbindung – etwa an Stadtzentrum und Wiener Umland

## **Städtischer und privater Kindergarten**

### **Bildungscampus Atzgersdorf (Breitenfurter Straße 170)**

Unter einem Dach vereint: Kindergarten, Volksschule, Mittelschule und Sonderpädagogik – ein echter Vorteil für Familien mit mehreren Kindern

## **Volksschulen & weiterführende Schulen**

- **Rudolf Steiner-Schule Wien-Mauer**

Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht (inklusive Kindergarten)

- **Kollegium Kalksburg**

Katholische Privatschule mit Volksschule, Gymnasium und Tagesinternat

## **Freizeitmöglichkeiten:**

### **1. Natur & Wandern**

- **Stadtwanderweg 6:** Diese rund 12,5 km lange Route beginnt in Rodaun (Endstation der Straßenbahlinie 60) und führt durch wunderschöne Wälder – mit Highlights wie der Mizzi-Langer-Wand, dem Pappelteich, der Wotruba Kirche und großartigen Ausblicken über Wien.

- **Lainzer Tiergarten & Weinberge:** Nur eine kurze Fahrt entfernt bieten diese grünen Rückzugsorte Ruhe, Natur und viele Wanderwege – ideal für Spaziergänge, Läufe oder entspannte Ausflüge [Breitenfurter Straße 547](#).
- **Stadtpark Atzgersdorf:** Ein idyllischer Park mit mehreren Naturdenkmälern – darunter besonders schützenswerte Bäume – sowie der Kandlkapelle am Parkrand.

## 2. Kultur & Sehenswürdigkeiten

- **Schlösser in Liesing:** Schöne Spazierziele sind das Schloss Liesing (mit öffentlich zugänglichem Schlosspark) und Schloss Alterlaa (mit historischer englischer Parkanlage), die sich perfekt für familienfreundliche Ausflüge eignen.

## 3. Kulinarik & Heurigen

- mehrere Heurigen laden zu regionalen Spezialitäten in charmanten Gastgärten ein – ideal für gesellige Abende mit typischen Wiener Schmankerln.

## 4. Spaziergänge & Erholung

- **Liesingbach-Gebiet & Stadtpark Atzgersdorf:** Perfekt für entspannte Spaziergänge, Laufstrecken und kleine Erholungspausen in weitläufigen grün-geprägten Flächen.

## 5. Einkaufen & Infrastruktur

- **Riverside Einkaufszentrum:** Ein vielseitiges Shopping- und Freizeitangebot in der Nähe – ideal für schnelle Einkäufe oder entspannte Nachmittage.
- **Nahversorgung & Alltag:** Supermärkte, Drogerien, Apotheken und auch ein Kindergarten sind bequem erreichbar und sorgen für eine rundum gute Infrastruktur

**Fordern Sie jetzt das Expose mit allen weiteren Unterlagen an und fragen Sie uns nach**

## **unseren weiteren Wohnungsangeboten bei dieser Liegenschaft!**

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Uwe Fallmann unter 0664/2307373 oder [uwe.fallmann@bero-immobilien.at](mailto:uwe.fallmann@bero-immobilien.at).

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

### **Hinweis & weiterführende Informationen**

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen

Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires

werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf

Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen

technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird

jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Expose erfolgen

im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist

ausgeschlossen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <75m

Klinik <100m

Krankenhaus <275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <1.300m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.025m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <2.525m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.075m  
Bank <1.075m  
Post <1.050m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <4.950m  
Straßenbahn <1.450m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap