

**ERSTBEZUG | Helle Maisonettewohnung mit 3 Zimmern und Garten | mit viel Liebe zum Detail geplant | TOP 6**



**Objektnummer: 451**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfurter Straße 504
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	10,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	469.000,00 €
Provisionsangabe:	

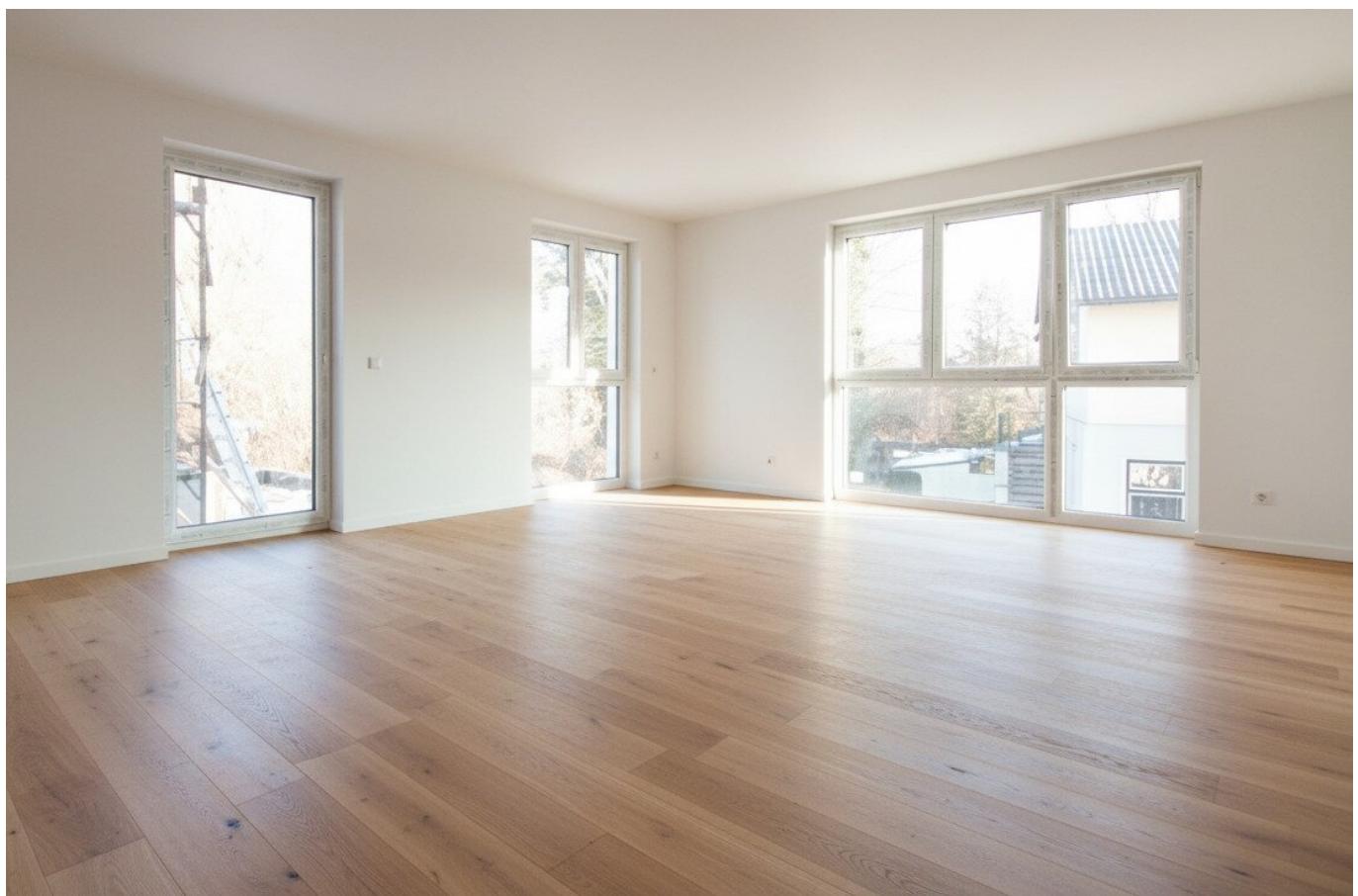
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien





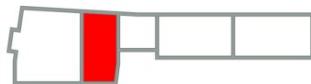
# Neubauprojekt

Breitenfurter Straße 504  
1230 Wien

## Top 6 - 2.OG & DG

Wohnung

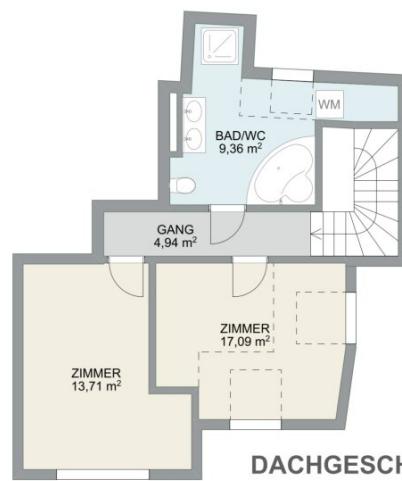
Wohnfläche 82,58 m<sup>2</sup>  
Garten 10,42 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 2,62 m<sup>2</sup>



2. OBERGESCHOSS

Das ist eine unverbindliche Plankopie. Infolge Behördenauflagen, haustechnischer oder konstruktiver Maßnahmen kann es zu Änderungen während der Bauausführung kommen. Die Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und sind nicht Teil der Ausführung.

0 1 2 3 4 5 m



DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## 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 Raumaufteilung, 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 6

### DIE ECKDATEN

- Maisonette-Wohnung im 2. Stock & DG mit 3 Zimmern
- ca. 83 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren
- großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- 2 vollausgestattete Bäder - einmal mit Dusche, einmal mit Dusche + großer Eckbadewanne & WC
- 2 Schlafzimmer
- Eigengarten
- Einlagerungsraum im Keller

### DIE WOHNUNG

Der kompakte **Eingangsbereich** öffnet sich direkt in den Wohnbereich und bietet Platz für eine Garderobe. Nach dem Eintreten ist rechter 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 fast 35 m<sup>2</sup>. Diese ist hell und lichtdurchflutet und bietet Platz für eine **große, offene Küche**. Von hier aus begehen Sie auch das Highlight dieses Objekts: den schönen ca. 10 m<sup>2</sup> großen **Eigengarten**, dessen Erreichbarkeit clever über eine Treppe gelöst wurde.

Im oberen Stockwerk gibt es ein weiteres **Badezimmer**. Dieses bietet einen Waschtisch und eine Badewanne von LAUFEN, einen Sprossen-Handtuchwärmer, ein WC und einen praktischen Waschmaschinenanschluss. In diesem Stockwerk stehen **zwei** weitere, natürlich

belichtete **Zimmer** mit ca. 14 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Wohnung bietet 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 **naturahe 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 <625m  
Apotheke <600m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <550m  
Kindergarten <650m  
Universität <5.350m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <550m  
Einkaufszentrum <1.900m

#### **Sonstige**

Geldautomat <425m  
Bank <425m

Post <425m  
Polizei <2.150m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <4.325m  
Straßenbahn <875m  
Bahnhof <2.375m  
Autobahnanschluss <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap