

**DOPPELHAUSHÄLFEN | BEGEHRTE LAGE |  
FERTIGSTELLUNG FRÜHJAHR 2026**



**Objektnummer: 1145443**

**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:                   | 108,36 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 186,69 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 3                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Garten:                       | 34,56 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 798.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39





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

Ein Projekt der

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

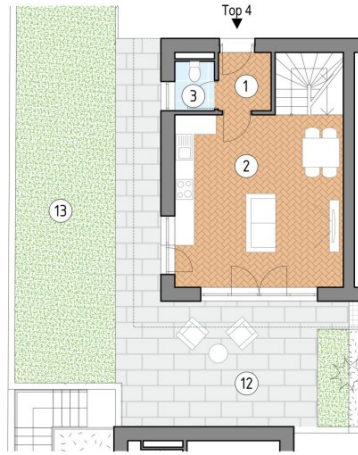
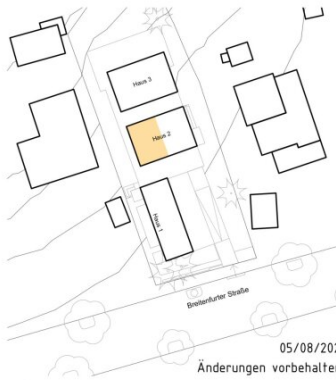
**TOP 4**

Nettowoohnfläche 108,36m<sup>2</sup>

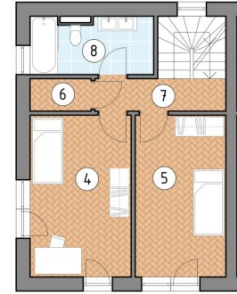
Freifläche EG 76,03m<sup>2</sup>

Terrasse OG 7,70m<sup>2</sup>

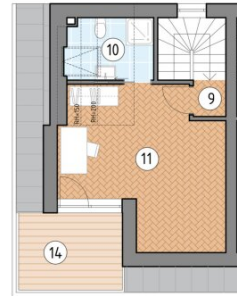
Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können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



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

|                     |             |                            |
|---------------------|-------------|----------------------------|
| ①                   | Vorraum     | 2,92m <sup>2</sup>         |
| ②                   | Wohnküche   | 32,30m <sup>2</sup>        |
| ③                   | WC          | 1,87m <sup>2</sup>         |
| ④                   | Zimmer      | 15,92m <sup>2</sup>        |
| ⑤                   | Zimmer      | 14,13m <sup>2</sup>        |
| ⑥                   | Abstellraum | 1,88m <sup>2</sup>         |
| ⑦                   | Gang        | 4,04m <sup>2</sup>         |
| ⑧                   | Bad         | 6,56m <sup>2</sup>         |
| ⑨                   | Gang        | 1,12m <sup>2</sup>         |
| ⑩                   | Bad         | 5,55m <sup>2</sup>         |
| ⑪                   | Zimmer      | 22,07m <sup>2</sup>        |
| <b>SUMME WNFL</b>   |             | <b>108,36m<sup>2</sup></b> |
| ⑫                   | Terrasse    | 36,07m <sup>2</sup>        |
| ⑬                   | Terrasse    | 39,96m <sup>2</sup>        |
| ⑭                   | Terrasse    | 7,70m <sup>2</sup>         |
| Raumhöhe: ca. 2,50m |             |                            |



1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

### LAGEPLAN



05/08/2024  
Änderungen vorbehalten!



Breitenfurter Straße

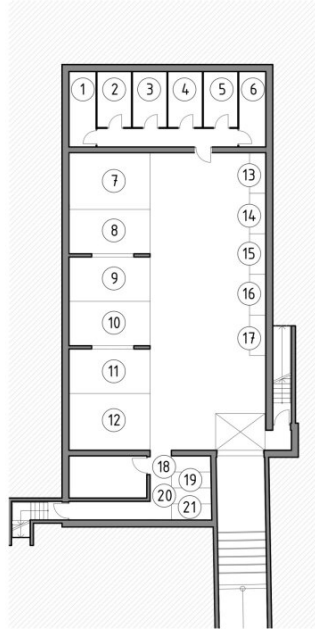
M 1:250

Garage mit Kellerabteilen und Fahrradabstellplätzen

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.



- ① Keller 1 7,77m<sup>2</sup>
- ② Keller 2 7,37m<sup>2</sup>
- ③ Keller 3 7,37m<sup>2</sup>
- ④ Keller 4 7,37m<sup>2</sup>
- ⑤ Keller 5 7,37m<sup>2</sup>
- ⑥ Keller 6 7,77m<sup>2</sup>
- ⑦ PKW STPL 1 17,50m<sup>2</sup>
- ⑧ PKW STPL 2 13,66m<sup>2</sup>
- ⑨ PKW STPL 3 13,67m<sup>2</sup>
- ⑩ PKW STPL 4 13,67m<sup>2</sup>
- ⑪ PKW STPL 5 13,70m<sup>2</sup>
- ⑫ PKW STPL 6 17,50m<sup>2</sup>
- 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

Kellergeschoß

05/08/2024  
Änderungen vorbehalten!

0 1 5 10m



# 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 m<sup>2</sup> und 106 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch großzügige Freiflächen von **32 m<sup>2</sup> bis 220 m<sup>2</sup>**.

### 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:** Leerverrohrung für Klimaanlage 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 m<sup>2</sup> bis 220 m<sup>2</sup>** 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 **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <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