

**NEU! kleines Wohnprojekt mit 3 individuell planbaren
Doppelhäusern zwischen Kalksburg und den Maurer
Weinbergen**



Objektnummer: 337

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	123,68 m ²
Keller:	7,77 m ²
Kaufpreis:	967.000,00 €
Betriebskosten:	321,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

immo
CONCEPT





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

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

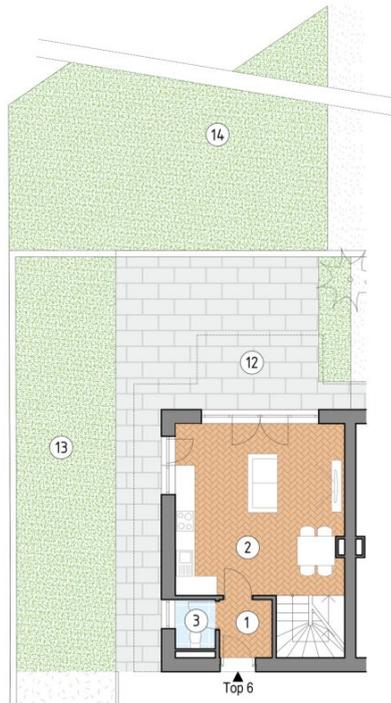
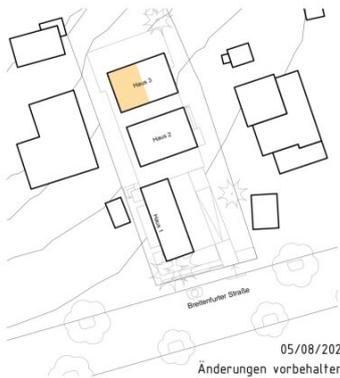
TOP 6

Nettowoohnfläche 106,09m²

Freifläche EG 165,26m²

Terrasse OG 12,96m²

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

0 1 2 5m



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

①	Vorraum	2,91m ²
②	Wohnküche	32,12m ²
③	WC	1,88m ²
④	Zimmer	15,92m ²
⑤	Zimmer	13,93m ²
⑥	Abstellraum	1,88m ²
⑦	Gang	4,04m ²
⑧	Bad	6,55m ²
⑨	Gang	1,24m ²
⑩	Bad	4,92m ²
⑪	Zimmer	20,70m ²
SUMME WNFL		106,09m²
⑫	Terrasse	41,58m ²
⑬	Garten	46,52m ²
⑭	Garten	77,16m ²
⑮	Balkon	5,26m ²
⑯	Terrasse	7,70m ²

Raumhöhe: ca. 2,50m



Objektbeschreibung

Die Immo Concept OG präsentiert ein neues Wohnprojekt der MROOM Immobilien Gruppe;

nahe dem Biosphärenpark Wienerwald

in leichter Südhanglage zwischen Kalksburg und den Maurer Weinbergen entsteht dieses elegante Wohnprojekt in qualitativ hochwertiger Massivbauweise mit gesamt nur

6 freifinanzierten Wohneinheiten

in den Größen von ca. 95 bis 110 m²

mit Freiflächen wie Garten, Balkon, Terrasse und Dachterrasse.

Das kleine, feine Wohnprojekt sieht den Neubau von 3 Doppelhäusern mit einer in den Hang gebauten Tiefgarage vor. [Die komfortablen 4 Zimmer Einheiten präsentieren sich mit durchdachter Raumaufteilung, die noch viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner zulässt.](#)

Besonders hervorzuheben ist das Konzept des 2-Richtungs-Moduls, das im Bereich Top 3 bis Top 6 zum Einsatz kommt. Dadurch ergibt sich nicht nur der Vorteil einer bestmöglichen Belichtung, sondern auch die Möglichkeit die Ausblicke stets in Richtung eigenem privatem Außenbereich zu führen und nie in den Wohnraum der angeschlossenen zweiten Einheit. Demselben Prinzip folgt die Ausrichtung der Terrassenflächen im Dachgeschoss.

Zudem befinden sich im Untergeschoss Räume für Haustechnik, 6 KFZ-Tiefgaragenstellplätze, Fahrradstellflächen sowie für jede Wohneinheit ein geräumiges Kellereinlagerungsabteil.

Ein guter Mix aus kleineren sowie großzügigen Grün- und Freiflächen wahren ein Gefühl von Weite sowie ein hohes Maß an Privatsphäre. Dadurch entstehen Rückzugsorte, die das Leben einfach ein bisschen schöner machen.

Die Wohneinheiten werden schlüsselfertig ausgestattet und mit energieeffizienten sowie hochwertigen Materialien versehen;

- Kunststoff/ Alufenster

- 3-Scheiben-Isoverglasung
- elektrischer Sonnenschutz Raffstores
- Luft-Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion
- Fussbodenheizung
- Klima Vorbereitung
- Sicherheitseingangstüren
- Eichen Parkett
- großformatige Fliesen

Eine heimelige Wohnatmosphäre steht im Vordergrund – sonnig, freundlich und mit privaten Außenflächen.

Ihre Wünsche zur individuellen Wohnraumgestaltung sind uns ein wichtiges Anliegen. Gerne sprechen wir mit Ihnen persönlich über Ihre Vorstellungen. Gerade vor Baubeginn oder in der Anfangs-Bauphase können individuelle Gestaltungswünsche berücksichtigt werden - manches davon sogar kostenfrei.

Kaufvertragsabwicklung entsprechend Bauvertragsgesetz (BTVG).

Ein Projekt der MROOM Immobilien Gruppe.

Baubeginn: Frühjahr 2025

Hinweis gemäß Energieausweisverordnung: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap