

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



**Objektnummer: 336**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	176,98 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	988.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	321,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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





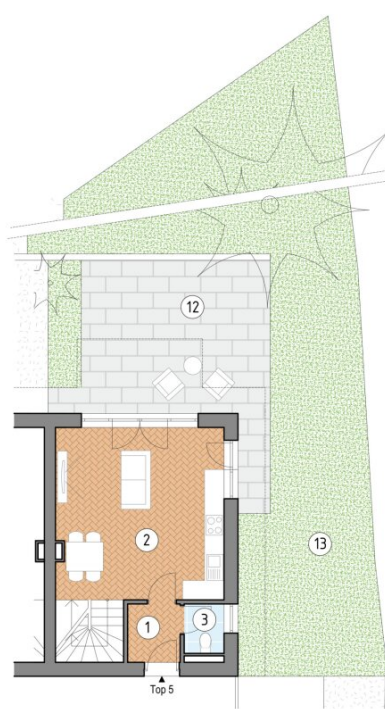
Doppelhaushälfte mit Balkon, Terrasse und Garten  
 4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil, Garage

1230 Wien - Breitenfurterstr. 486

TOP 5

Nettowoohnfläche	106,09m <sup>2</sup>
Terrasse+Garten EG	208,42m <sup>2</sup>
Balkon+Terrasse OG	12,96m <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.

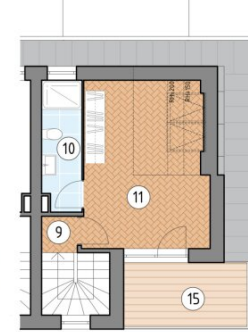


Erdgeschoss

0 1 2 5m



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

①	Vorraum	2,91m <sup>2</sup>
②	Wohnküche	32,12m <sup>2</sup>
③	WC	1,88m <sup>2</sup>
④	Zimmer	13,93m <sup>2</sup>
⑤	Zimmer	15,92m <sup>2</sup>
⑥	Abstellraum	1,88m <sup>2</sup>
⑦	Gang	4,04m <sup>2</sup>
⑧	Bad	6,55m <sup>2</sup>
⑨	Gang	1,24m <sup>2</sup>
⑩	Bad	4,92m <sup>2</sup>
⑪	Zimmer	20,70m <sup>2</sup>
<b>SUMME WNFL</b>		<b>106,09m<sup>2</sup></b>
⑫	Terrasse	31,44m <sup>2</sup>
⑬	Garten	176,98m <sup>2</sup>
⑭	Balkon	5,26m <sup>2</sup>
⑮	Terrasse	7,70m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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