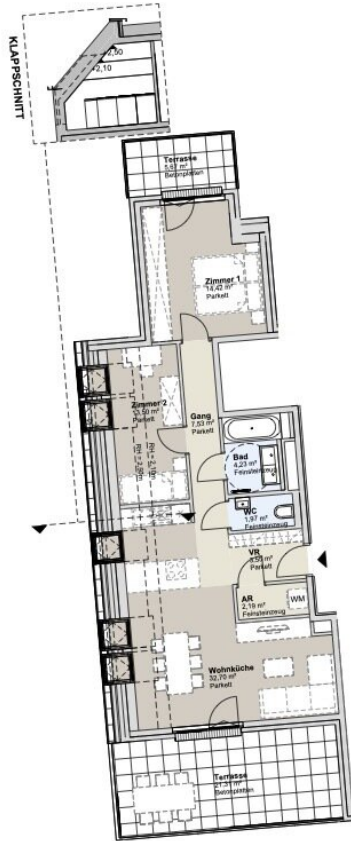


# Neues Projekt: provisionsfrei, umweltfreundlich, nachhaltig, energieeffizient! Wohnungen noch mitgestalten - hauseigene Tiefgarage!



2. DACHGESCHOSS GARTENBAUKÖRPER

0 1 2.5 5m  
1:100

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Außenraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Balkon/ Terrasse
- abgehängte Decke

**DUO 547**

Breitenfurter Straße  
Breitenfurter Straße 547, 1230 Wien

**Stiege 2, Top 11** 2. DACHGESCHOSS  
3 Zimmer - Wohnung

WC	1,97 m <sup>2</sup>
AR	2,19 m <sup>2</sup>
VR	3,55 m <sup>2</sup>
Bad	4,23 m <sup>2</sup>
Gang	7,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,42 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,70 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche, Gesamt** **80,09 m<sup>2</sup>**

Terrasse	5,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,31 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Top 2.11	5,00 m <sup>2</sup>

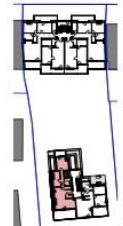
Raumhöhe = mind. 2,5 m, außer im Bereich abgehängter Decken.  
KA = Kellerabteil

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!  
Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundertstel Bereich sind möglich.

Bauliche Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert, schließt dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.



Übersichtspl. 2.DG

Breitenfurter Straße 547  
Projektentwicklung GmbH  
Rochstraße 2  
A-3100 St. Pölten

EN PROJEKT DER

**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

DATUM: 23.09.2024

Objektnummer: 15172

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	80,09 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	699.300,00 €

## Ihr Ansprechpartner

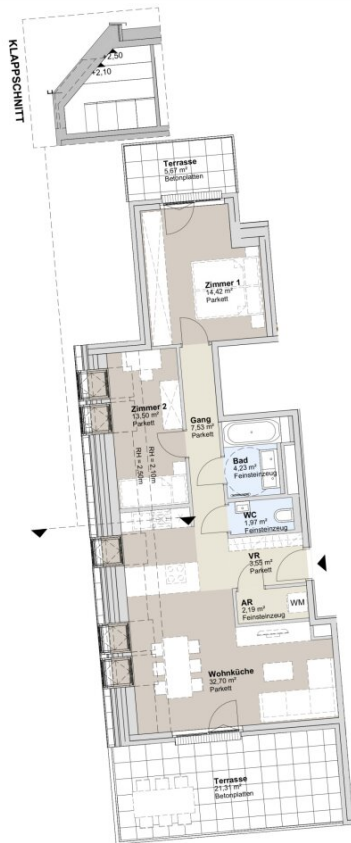


### Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +436769400834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



2. DACHGESCHOSS GARTENBAUKÖRPER

0 1 2.5 5m  
1:100



- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Balkon/ Terrasse
- abgehängte Decke

**DUO 547**

Breitenfurter Straße  
Breitenfurter Straße 547, 1230 Wien

**Stiege 2, Top 11**  
3 Zimmer - Wohnung

2. DACHGESCHOSS

WC	1,97 m²
AR	2,19 m²
VR	3,55 m²
Bad	4,23 m²
Gang	7,53 m²
Zimmer 2	13,50 m²
Zimmer 1	14,42 m²
Wohnküche	32,70 m²

**Wohnnutzfläche, Gesamt** **80,09 m²**

Terrasse	5,67 m²
Terrasse	21,31 m²
Kellerabteil Top 2.11	5,00 m²

Raumhöhe = mind. 2.5 m, außer im Bereich abgehängter Decken.  
KA = Kellerabteil

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!  
Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen-, und Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

Bauliche Toleranzen sind zulässig.  
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.  
Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; ähnlich dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.



Übersichtsplan 2.DG

Breitenfurter Straße 547  
Projektentwicklung GmbH  
Rembahnstraße 2  
A-1100 St. Pölten

Ein Projekt der



DATUM: 23.09.2024

# Objektbeschreibung

## **DUO 547 – Ihr neues Zuhause im Süden Wiens**

Zwischen der Perchtoldsdorfer Heide und dem Lainzer Tiergarten entsteht das **NEUE** provisionsfreie **Wohnbauprojekt „DUO 547“** mit insgesamt **26 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Gebäude**. Jede Wohneinheit verfügt über großzügige Außenflächen – sei es **Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon** – und bietet Wohnflächen von **ca. 45 m<sup>2</sup> bis ca. 91 m<sup>2</sup>**, mit **2 bis 4 Zimmern**.

**Nutzen Sie jetzt Ihre Chance:** Der Baustart steht kurz bevor, was aktuell noch die Möglichkeit bietet, in einem gewissen Rahmen individuelle Anpassungen bei der Raumgestaltung vorzunehmen. Somit können Sonderwünsche in der aktuellen Vermarktungsphase und abhängig von den baulichen Möglichkeiten noch berücksichtigt werden.

**Qualität und Energieeffizienz - Die Ausstattung bei „DUO 547“ setzt neue Maßstäbe:** Die Wohnhausanlage zeichnet sich durch höchste Ausstattungsqualität und durchdachte Raumkonzepte aus. Photovoltaikanlagen auf beiden Dächern, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Fußbodenheizungen sorgen für energieeffizientes Wohnen. Ergänzt wird dies durch viele weitere Ausstattungskomponenten, wie die Vorbereitungen für E-Mobilität.

**Raumkonzept und Außenbereiche:** Moderne Raumkonzepte und lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereiche schaffen ein angenehmes Wohngefühl, das durch den direkten Zugang zu Loggia, Balkon, Terrasse oder eigenem Garten erweitert wird.

**Hochwertige Materialien:** Echtholzparkettböden, hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen, elegante Marken-Sanitär-Ausstattung, 3-Scheiben-Isolierverglasung sowie einbruchhemmende Wohnungseingangstüren vervollständigen Ihr neues Eigenheim.

**Ein Paradies für Familien:** "DUO 547" ist oberirdisch autofrei und bietet einen eigenen privaten Kinderspielplatz in den großzügigen Außenanlagen, der Kindern Platz zum Spielen im Grünen ermöglicht.

### **Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch Photovoltaikanlagen auf beiden Dächern
- Fenster und Fenstertüren: Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen

- Sanitärausstattung: der Marke Laufen Pro und Grohe Armaturen
- Elektrisch betriebene Rollläden bzw. Raffstores mit Funksteuerung
- Vorbereitung für Split-Kühlgeräte im Dachgeschoss
- Tiefgarage mit 19 Stellplätzen und Vorbereitung für E-Ladestationen
- Gegensprechanlage mit Videosystem
- Kleinkinderspielplatz im großzügig begrünten Außenbereich

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause im Süden Wiens! „**DUO 547**“ bietet nicht nur hohe Wohnqualität und durchdachte Raumkonzepte, sondern auch ein nachhaltiges und energieeffizientes Zuhause für die Zukunft. Ob für Familien, Paare oder Singles – hier finden Sie den idealen Rückzugsort mit hohem Lebenskomfort.

Kontaktieren Sie uns um mehr über die noch verfügbaren Einheiten zu erfahren und Ihre persönlichen Vorstellungen einzubringen. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten!

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) oder unter**

**[duo547@ringsmuth.at](mailto:duo547@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

[www.breitenfurterstrasse547.at](http://www.breitenfurterstrasse547.at)

***Bitte beachten Sie, dass diese Kostenübernahme nicht rückwirkend geltend gemacht werden kann und sich ausschließlich auf die im Rahmen der Aktion definierten Kaufnebenkosten bezieht und dass Kosten für Finanzierung, Pfandeintragung oder ähnliche individuelle Zusatzkosten nicht Teil dieser Aktion sind.***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung erstreckt sich über ca. 80 m<sup>2</sup> und bietet eine geräumige Wohnküche mit ca. 33 m<sup>2</sup> sowie zwei Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>. Die beiden Terrassen mit ca. 21 m<sup>2</sup> und ca. 6 m<sup>2</sup> bieten zusätzlichen Raum im Freien. Die Fußbodenheizung wird durch eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben. Zusätzlich trägt eine Photovoltaikanlage, die ausschließlich für die allgemeinen Bereiche genutzt wird, zur Senkung der Betriebskosten bei. Edler Echtholz-Parkett in den Wohnräumen und hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassbereichen sorgen für hohen Wohnkomfort. Im 2.

Dachgeschoss sind elektrisch betriebene, schienengeführte Raffstores mit Funksteuerung integriert, während die Dachflächenfenster mit außen montierten, elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet sind.

**Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

**2.DG:**

- WC, ca. 2 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 2 m<sup>2</sup>
- Vorraum, ca. 4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 4 m<sup>2</sup>
- Gang, ca. 8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 14 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 14 m<sup>2</sup>
- Wohnküche, ca. 33 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1, ca. 6 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2, ca. 21 m<sup>2</sup>

**Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 699.300 €

Vorläufige mon. Betriebskostenvorschreibung: 185,64 € zzgl. USt

Vorläufige mon. Reparatur Rücklage: 46,41 €

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap