

Familienwohntraum mit 4 Zimmer und eigenem Garten - Leben am Quarzweg!



Objektnummer: 5660/6635

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,41 m ²
Nutzfläche:	204,97 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	103,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

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







ERDGESCHOSS

Top 7

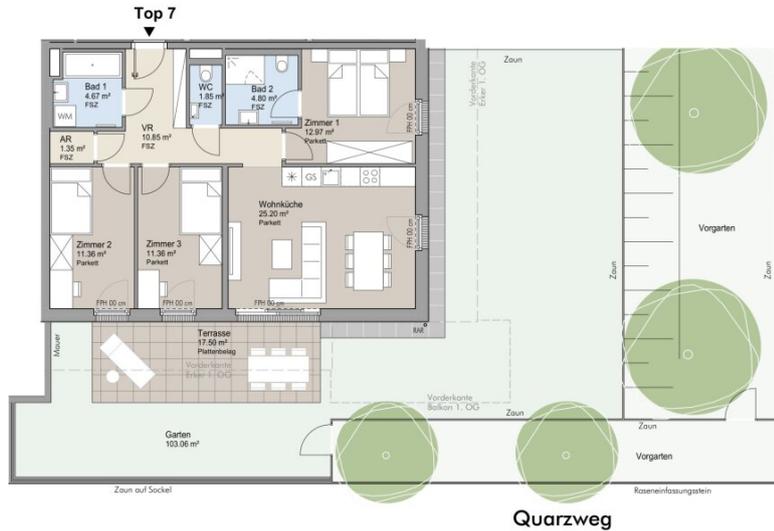
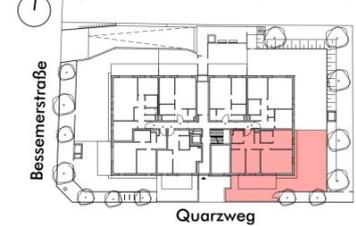
4 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	10,85 m ²
Bad 1	4,67 m ²
Bad 2	4,80 m ²
Abstellraum	1,35 m ²
WC	1,85 m ²
Zimmer 1	12,97 m ²
Zimmer 2	11,36 m ²
Zimmer 3	11,36 m ²
Wohnküche	25,20 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	84,41 m²

Kellerabteil	2,23 m ²
Terrasse	17,50 m ²
Garten	103,06 m ²

Raumhöhe ca. 2,50 m

ÜBERSICHTSPLAN ERDGESCHOSS



- | | | | |
|--------------------|-----------------------|-----|--------------------|
| Aufenthaltsraum | Traufenstreifen | VR | Vorraum |
| Nebenraum | abgehängte Decke | AR | Abstellraum |
| Sanitärraum | Allgemeine Grünfläche | SR | Schrankraum |
| Garten | Böschung | RAR | Regenfallrohr |
| Terrasse/Balkon | | FSZ | Feinsteinzeug |
| Entwässerungsrinne | | FFH | Fertigarapathöhe |
| | | DDF | Dachflächenfenster |



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 Rohmaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

Baubüchliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestattung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmalte erforderlich!

DATUM 23.11.2023

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselstraße 2
3100 St. Pölten

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.

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

EIN PROJEKT DER



Objektbeschreibung

Das Schmuckstück - ein Juwel in der Stadt!

Ihr neues Zuhause

Ruhe, Erholung, viel Grün und gleichzeitig Urbanität – „Das.Schmuckstück“ am Quarzweg 1 in 1210 Wien bietet dies alles! Der Stadtteil „Donaufeld“ in Wien Floridsdorf besticht durch seine perfekte Infrastruktur gepaart mit unzähligen nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten. Mit den fußläufig erreichbaren Öffis bewältigen Sie hier unkompliziert sämtliche Wege im Alltag. Sportliebhaber können über das sehr gut ausgebaute Radwegenetz den Bezirk sowie die Attraktivitäten entlang der Donau erkunden/erleben. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich auf durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausführung sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung sowie **Nahversorgung**
- Wohnungsgrößen von rd. 47 bis 94 m²
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen
- **Echtholz-Parkettböden** in Dielenoptik in den Wohnräumen
- funkgesteuerter Außensonnenschutz
- **Fußbodenheizung**

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- Kleinkinderspielplatz
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- E-Mobilität (Vorbereitung)

Top 07:

Das Arrangement dieser herrlichen Wohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Über den Flur sind alle Räumlichkeiten zu erreichen. Insgesamt umfasst die Wohnung drei sehr gut geschnittene Schlafzimmer und am Ende des Flurs, abrundend und gleichzeitig den Kern des Wohnklimas bildend, einen sonnendurchfluteten Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die optimale Raumausnutzung wird noch durch den grenzenden Garten erweitert, welcher das tiefe Raumbewusstsein intensiviert, und viele erholsame Stunden umgeben von Frischluft und Sonne ermöglicht. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und die Toilette ist separat zu begehen. Für das Master-Bedrome steht Ihnen ein eigenes Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Ihr neues Zuhause bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit dem Fahrrad ist man – ab Projektadresse – in nur ca. 4 min am Mühlenschüttel Park (An der Oberen Alten Donau) oder beim Floridsdorfer Bad. Auch der Floridsdorfer Wasserpark oder der Donaupark sind so in nur wenigen Minuten erreichbar. Veranstaltungen wie das traditionelle Leopoldauer Erntedankfest oder Weinfeste in der beliebten Wiener Heurigegegend Stammersdorf sind weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt. Ein kleiner Tipp: mit der nur wenige Meter entfernten 26er Straßenbahn gelangen Sie ohne Umstieg direkt zum jährlich stattfindenden Wiener Weinwandern.

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap