

**Wohntraum für Pärchen oder Single mit 27m<sup>2</sup> Balkon -  
Leben am Quarzweg!**



**Objektnummer: 5660/6644**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.







Das   
Schmuckstück  
Leben am Quarzweg





# Das Schmuckstück

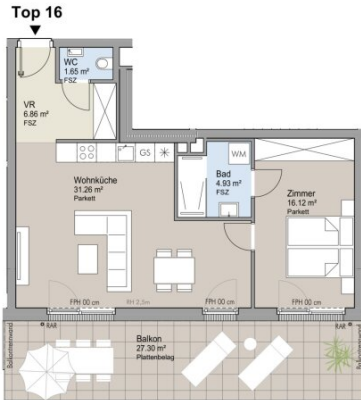
Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

## 1. DACHGESCHOSS

### Top 16

2 ZIMMER WOHNUNG

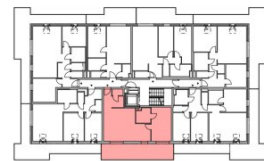


Vorraum	6,86 m <sup>2</sup>
Bad	4,93 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	16,12 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>60,82 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	2,15 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	27,30 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 1.DACHGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. 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. Naturmalie 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



 Aufenthaltsraum	 Traufenstreifen
 Nebenraum	 abgehängte Decke
 Sanitärraum	 Allgemeine Grünfläche
 Garten	 Böschung
 Terrasse/Balkon	
 Entwässerungsrinne	

VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
RAR	Regenfallrohr
FSZ	Feinsteinzeug
FFH	Fertigarapethöhe
DF	Dachflächenfenster



# 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 m<sup>2</sup>
- 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 16:**

Das Arrangement dieser 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. Insgesamt umfasst die Wohnung ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer, über welches Sie den Schrankraum und das Badezimmer mit Dusche erreichen. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die gute Situierung der Küche bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Die Toilette befindet sich im Vorraum und ist separat zu begehen. Vom Wohnraum gelangen Sie auf Ihren Balkon, welcher nach einem stressigen Tag, zur Entspannung einlädt.

**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 Heurigengegend 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 zu vermittelnden Dritten 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