

## **Exklusives Wohnambiente: Designer-Häuser in erstklassiger Familiengegend**



**Objektnummer: 5660/7111**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	147,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	476,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	216,67 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	879.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

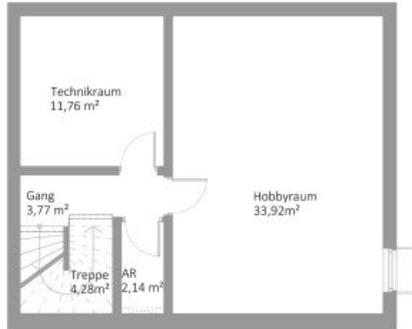


**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH







KELLERGECHOSS  
WNF 55,87m²



ERDGECHOSS  
WNF 51,79m²



OBERGESCHOSS  
WNF 63,78m²



DACHGESCHOSS  
WNF 32,16m²



**BERO**  
IMMOBILIEN

OBERGESCHOSS  
WNF 63,78m²

DACHGESCHOSS  
WNF 32,16m²

Die hier dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis enthalten. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.



# Objektbeschreibung

## Stilvoll Wohnen: Designer-Häuser in idyllischer Familienlage

In einer begehrten und familienfreundlichen Wohngegend des 21. Bezirks in Wien entsteht ein exklusives Designerhaus mit zwei stilvollen Wohneinheiten. Die durchdachte Raumaufteilung bietet nicht nur optimale Wohnqualität, sondern auch einen großzügigen Keller – Stauraum, der das Leben erleichtert! Jedes der beiden hochwertig geplanten Häuser verfügt über einen eigenen Garten sowie Freiflächen auf jeder Etage. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 36 m<sup>2</sup>, die unzähligen Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet.

### Das macht den Unterschied:

- moderne Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Klimatisierung** über die **Deckenkühlung** und über **die Betonkernaktivierung**
- **Vorbereitung** der Leerverrohrung für die **Photovoltaikanlage am Dach**
- **4m Hebe-Schiebe-Tür** im Wohnbereich
- **Raffstore** und **Außenrollläden** elektronisch bedienbar
- Leerverrohrung für **PV-Anlage**

- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Außenliegende Rollläden** elektrisch bedienbar
- **KFZ-Stellplatz** im Kaufpreis **inkludiert**
- **auf Wunsch kann Ihr Haus schlüsselfertig übergeben werden**
- **Die Aufschließungskosten** sind bereits im Kaufpreis **inkludiert**.

### **Ihr Zuhause:**

Schon der Eingangsbereich überzeugt mit ausreichend Stauraum für eine komfortable Garderobe, in der Sie Ihre Alltagskleidung praktisch verstauen können. Der großzügige Wohnsalon bietet viel Platz für die ganze Familie und lädt zu gemeinsamen Momenten ein. Die angrenzende, offen gestaltete Küche ist perfekt positioniert, um kulinarische Kreationen mit Leichtigkeit umzusetzen. Dank der bodentiefen Glasfront, die den Wohnraum mit der Terrasse verbindet, entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und den Abend in vollen Zügen genießen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und einen praktischen Schrankraum. Die großen Fenster sorgen in allen Räumen für angenehmes Tageslicht und unterstreichen das freundliche Wohnambiente.

Das Dachgeschoss gleicht fast einer eigenen kleinen Wohnung: Auf rund 36 m<sup>2</sup> bietet es ein privates Badezimmer mit Badewanne und einen separaten Bereich für Kosmetik und Pflege. Auch hier lädt eine wunderschöne Terrasse dazu ein, den Tag entspannt bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

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 mit verkauft. 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 <1.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap