Ihr neues Zuhause im stilvollen Doppelhaus mit Kellergeschoss

Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten

Objektnummer: 5660/7114

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,25 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	39,99 m²
Keller:	45,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	619.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02

N
HAUS 2
AR
13.45m²
Hobbyraum
19.60m²
Gang
6.73m²
Technik
5.99m²
Wohnküche
37.15m²
Terrasse
12.50m²
Vorraum
3.97m²
WC
1.77m²
P2
Garten 2
39.99m²
KELLERGESCHOSS NF 45,77m²
ERDGESCHOSS WNF 42,89m²
Zimmer 3
14.95m²
Zimmer 1
15.60m²
Gang
4.22m²
Zimmer 2
14.96m²
Bad
5.06m²
Zimmer 4
19.23m²
WC
1.61m²
Gang
4.73m²
Terrasse
24.52m²
OBERGESCHOSS WNF 54,79m²
DACHGESCHOSS WNF 25,57m²
Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil
nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen
Anspruch abgeleitet werden.
1
6m
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Stilvolles Doppelhaus mit Terrassen, Garten und einem Kellergeschoss

In diesem hochwertigen Bauprojekt entstehen ein stilvolles Einfamilienhaus sowie ein modernes Doppelhaus, die durch zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung bestechen. Jede Wohneinheit bietet großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Mit privaten Gärten, Terrassen und eleganten Wohnküchen schaffen diese Häuser den perfekten Rahmen für ein komfortables Familienleben in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Umgebung. Ideal für Familien, die Wert auf exklusives und nachhaltiges Wohnen legen.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Das macht den Unterschied

- **moderne Ausstattung** und **Architektur**
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-Scheibenwärmeschutzverglasung
- 5m **Hebeschiebetür** im Wohnbereich
- **Raffstore** und **Außenrollläden** elektronisch bedienbar
- Leerverrohrung für **PV-Anlage**
- Luft/Wasser-**Wärmepumpe**

- Klimatisierung über **Deckenkühlung**
- **Fußbodenheizung**
- belagsfertig
- auf Wunsch kann Ihr Haus bezugsfertig übergeben werden!

Ihr Haus 02

Ihr stilvolles Refugium für die ganze Familie

Dieses elegante Doppelhaus überzeugt durch seine perfekte Balance aus stilvollem Wohnen und harmonischer Raumgestaltung. Es bietet den idealen Rahmen für ein entspanntes und komfortables Familienleben in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer **großzügigen Wohnküche**, die durch ihre Offenheit und Helligkeit besticht. **Die nahtlose Verbindung zur Terrasse und zum gepflegten Garten** schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte. **Ein eleganter Vorraum** sowie ein **separates Gäste-WC** unterstreichen den gehobenen Charakter dieser Etage.

Das Obergeschoss bietet **drei stilvolle Schlafzimmer,** die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Raum für Privatsphäre und Ruhe schenken. Das **modern gestaltete Badezimmer** lädt zur Entspannung ein und verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein exklusives Highlight: **Ein weiteres großzügiges Zimmer**, das sich ideal als Master-Bedroom oder privates Büro eignet. **Die dazugehörige Dachterrasse mit rund 24,52 m²** bietet einen traumhaften Rückzugsort, wo Sie die Ruhe genießen und den Blick in die Ferne schweifen lassen können. **Ein weiteres WC ergänzt diese luxuriöse Etage.**

Im Kellergeschoss erwartet Sie ein **geräumiger Hobbyraum mit 19,60 m²**, der sich ideal für Freizeitaktivitäten oder als Rückzugsort eignet. Der angrenzende **Abstellraum** bietet reichlich

Platz für die Unterbringung von Alltagsgegenständen. Der **Technikraum** rundet das praktische Konzept dieses Stockwerks ab und sorgt für eine effiziente Hauswirtschaft.

Bildung und Betreuung: Perfekte Infrastruktur für Familien

Die Lage dieses Projekts ist nicht nur von viel Natur umgeben, sondern auch ideal für junge Familien, da mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe liegen. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete schulische Infrastruktur: Neben öffentlichen Schulen finden Sie auch renommierte Privatschulen im Umkreis. Hier wird der tägliche Schulweg zu einem stressfreien Erlebnis.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Apotheken und auch Einkaufszentren wie das Marchfeld Zentrum oder das Donauzentrum. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – mehrere Buslinien sowohl die U-Bahn-Linie U2 – ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell ins Wiener Stadtzentrum zu gelangen. Auch die Autobahn ist in Kürze erreichbar, was ideal für Pendler ist.

Weiterführende Informationen

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap