

# Familienparadies in der Nähe von Natur und Freizeitmöglichkeiten



**Objektnummer: 5660/7113**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,09 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2



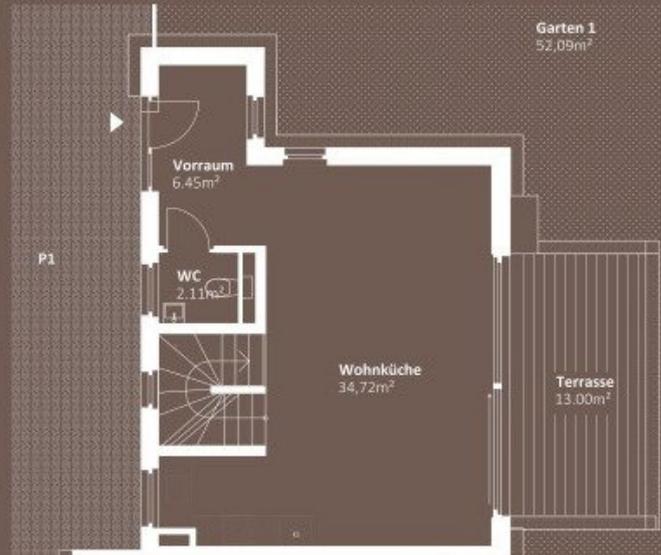




# HAUS 1



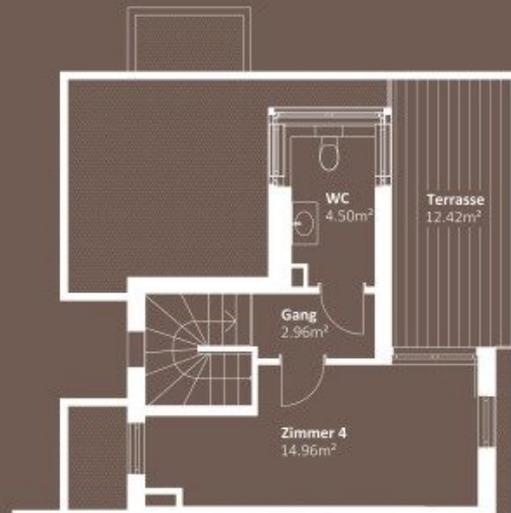
KELLERGEHOSS WNF 47,40m<sup>2</sup>



ERDGEHOSS WNF 43,28m<sup>2</sup>



OBERGEHOSS WNF 54,65m<sup>2</sup>



DACHGEHOSS WNF 22,42m<sup>2</sup>



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht vertragsbestandteil.  
12 cm Maßstab im Bsp. 1:1000, sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die räumlichen Angaben in den Verkaufunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen nachfolgend abgeleitet werden.

1

5m

IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Familienparadies in der Nähe von Natur und Freizeitmöglichkeiten

In diesem hochwertigen Bauprojekt entstehen ein stilvolles Einfamilienhaus sowie ein modernes Doppelhaus, die durch zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung bestehen. 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.

### 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
- Leerrohr für **PV-Anlage**
- Luft/Wasser-**Wärmepumpe**

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

### **Ihr Haus 01:**

Diese exquisite Doppelhaushälfte, verteilt auf vier Etagen, bietet mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernen Annehmlichkeiten den idealen Rückzugsort für Familien, die Wert auf Eleganz und Komfort legen.

Das Kellergeschoss ist mit einer Fläche von 47,40 m<sup>2</sup> großzügig gestaltet und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Technikraum und einem praktischen Abstellraum gibt es hier einen großzügigen Hobbyraum, der perfekt für Freizeitaktivitäten oder als Fitnessbereich genutzt werden kann. Ein breiter Flur bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für eine angenehme Verbindung der Räume.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Von hier aus gelangen Sie in die helle, offene Wohnküche, die durch ihre großzügigen Fensterfronten und den direkten Zugang zur 13,00 m<sup>2</sup> großen Terrasse besticht. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die Küche ist ideal in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Der dazugehörige Garten erweitert das Raumangebot nach draußen und bietet eine private Grünfläche für Spiel und Entspannung. Ein separates WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss ist als Rückzugsort für die Familie konzipiert. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, eignen sich ebenfalls als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume. Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Ein zentraler Gang verbindet alle Räume und sorgt für eine praktische und angenehme Anordnung.

Das Dachgeschoss überrascht mit einem zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Zimmer, das sich ideal als privates Büro, Gästezimmer oder Elternschlafzimmer eignet. Angrenzend befindet

sich ein weiteres WC. Der Zugang zur 12,42 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse macht diese Etage zu einem exklusiven Rückzugsort, wo Sie die Sonne genießen und den Ausblick über die Nachbarschaft schweifen lassen können.

Dieses elegante Doppelhaus bietet auf vier Etagen nicht nur viel Platz für eine wachsende Familie, sondern überzeugt auch durch seine durchdachte Raumaufteilung und die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und stilvoller Architektur. Der großzügige Garten, die herrlichen Terrassen sowie die großzügigen Zimmer schaffen eine Wohlfühlatmosphäre, in der sich die ganze Familie entfalten kann. Hier finden Sie den perfekten Ort, um die Balance zwischen urbanem Leben und privater Ruhe zu genießen.

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

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

### **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.

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 <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