Das Beste aus zwei Welten – zwischen Stadtleben und Rückzugsort!

Objektnummer: 5660/7181

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,68 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

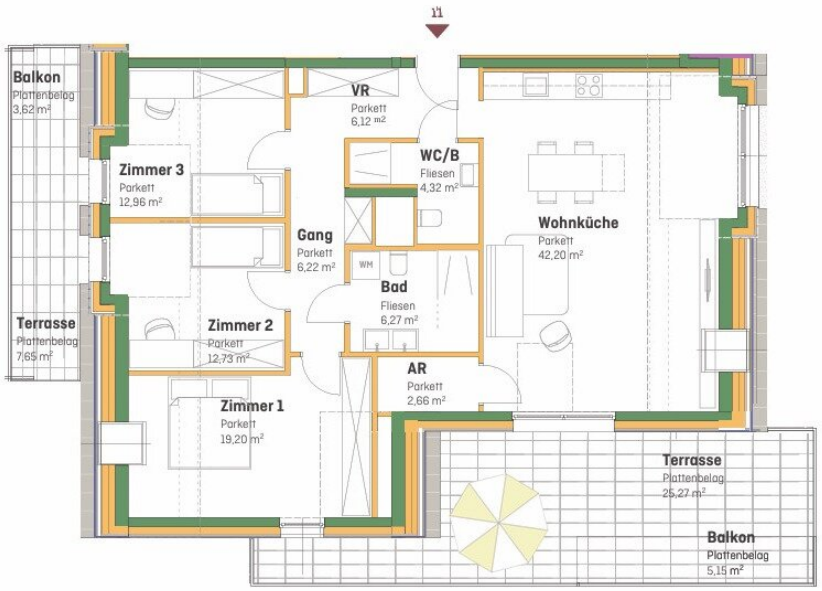
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

Urbanes Wohnen im grünen Herzen der Leopoldau

Top 27.11 - DG

112,68 m² Wohnfläche
41,69 m² Freifläche



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behaltet sich der Bauträger bis zur Baubewilligung bzw. Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan nicht zur Maßnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

BERO IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in ruhiger Sackgasse: Neubauprojekt im Herzen des 21. Bezirks

Der Vorverkauf hat begonnen – sichern Sie sich jetzt Ihre Wunscheinheit und lassen sie sich vormerken!

Status

Die Baugenehmigung ist erteilt, wir befinden uns in der Phase der Vorverwertung.

Diese exklusive Wohngegend in der Leopoldau bietet eine wohltuende Ruheoase im Norden Wiens – und dennoch alles, was das moderne Leben benötigt. In einer charmanten, verkehrsberuhigten Umgebung entsteht ein Wohnquartier, das Entspannung und Alltagskomfort vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin und entdecken Sie *Das Norbert* – Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Ein Projekt mit Handschrift – Qualität aus Überzeugung

Hinter diesem Projekt steht ein erfahrener und zukunftsorientierter Bauträger, der für durchdachte Architektur, nachhaltige Bauweise und wertbeständige Immobilien steht. Mit hoher Sorgfalt, einem geschulten Blick fürs Detail und dem Anspruch, Wohnraum zu schaffen, der Generationen überdauert, entstehen hier Wohnungen und Häuser, die durch Substanz, Stil und Qualität überzeugen. Es ist die Kombination aus moderner Technik, ökologischer Verantwortung und echtem Wohnkomfort, die dieses Projekt so besonders macht.

Beschreibung der Wohnhausanlage

Das moderne Wohnensemble, das stilvolle Design, zukunftsorientiertes Bauen und höchste Lebensqualität werden innerhalb dieses Wohnprojekts vereint. Hier treffen zwei charmante Wohngebäude auf zwei exklusive Doppelhäuser – insgesamt 25 Wohneinheiten. Die perfekte Balance aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung, eingebettet in ein familienfreundliches Umfeld.

Ob **2- bis 5-Zimmer-Wohnungen** mit **großzügigen Freiflächen** oder **familienfreundliche Doppelhaushälften mit Garten** – jede Einheit besticht durch ihre durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Wohlfühlambiente. Ein Projekt mit hohem Anspruch, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger begeistert. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2026 geplant.

Das machts aus:

- **zeitgemäßes Wohnen** und moderne Ausstattung
- gute **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** sowie Nahversorgung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- zwei **Wohngebäude** und zwei **Doppelhäuser**
- Wohnungsgrößen von rd. 40 m² bis 114 m² **alle mit Freiflächen**
- Doppelhausgrößen ca. 119 m²
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit **hochwertigen Wand- und Bodenfliesen**
- Echtholz-Parkettböden Eiche in den Wohnräumen
- **funkgesteuerter** Außensonnenschutz Raffstore
- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe (Wasser/Wasser)**
- **Kühlung über das Fußbodenheizsystem**
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinverbrauchs

- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss

- **Kleinkinderspielplatz**

Top 27.11:

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über drei sehr gut geschnittene Schlafräume und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Die Bäder verfügt über eine Dusche sowie eine Toilette. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Beide Kinderzimmer verfügen jeweils über einen Zugang auf die Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die 30,42m² große Terrasse, welche einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Dieses Neubauprojekt liegt in einer ruhigen Sackgasse im 21. Wiener Bezirk und bietet die ideale Mischung aus Entspannung und urbanem Komfort. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und viel Grün. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die das tägliche Leben bequem gestalten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass das Stadtzentrum rasch erreichbar ist. Die umliegenden Erholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein – ein perfekter Standort für Familien und all jene, die das Besondere suchen.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap