Elegantes Wohnen im Grünen: Doppelhäuser und Wohnungen für anspruchsvolle Familien

Objektnummer: 5660/7178

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,35 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	118,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	770.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

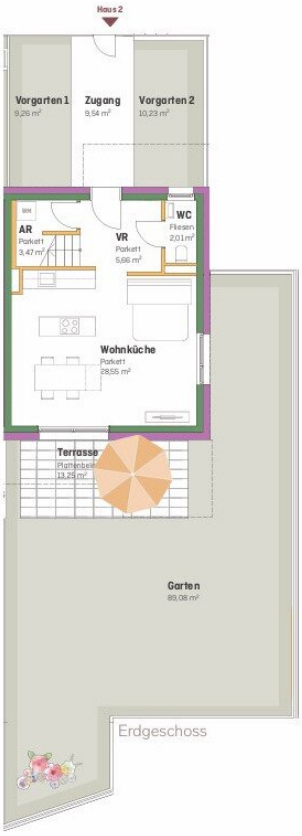
T +43 1 997
H +43 699

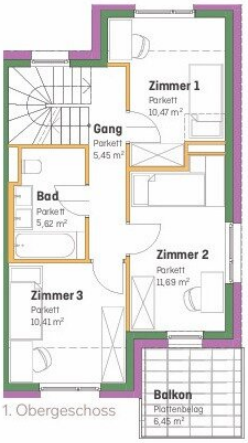
Gerne steh
Verfügung.

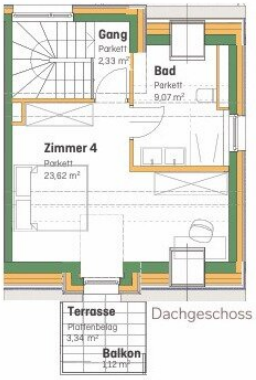
Top 25.H02

Doppelhaus-Maisonette
EG - 1. OG - DG

118,35 m² Wohnfläche
142,27 m² Freifläche







Urbanes Wohnen im grünen Herzen der Leopoldau

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.

N

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.

In einer begehrten Wiener Lage entsteht ein neues, zukunftsorientiertes Wohnprojekt, das mit einem gesunden Mix aus **Wohnungen und Doppelhäusern** überzeugt. **Zwei kleine Wohngebäude** bieten komfortable **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**, ideal für Singles, Paare und Familien. Zudem entstehen **zwei moderne Doppelhäuser**, die ein großzügiges Wohnerlebnis und viel Platz bieten. Durch die **sorgfältige Planung und hochwertige Bauweise** entstehen hier attraktive Objekte, die sowohl als Eigenheim als auch als Investition eine ausgezeichnete Wahl darstellen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit, die modernes Wohnen und perfekte Lage vereint.

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.

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

Ausstattung & Highlights

- **zeitgemäßes Wohnen** und **moderne Ausstattung**
- **auf Eigengrund-KEIN BAUGRUND**

- zwei **Wohngebäude** und zwei **Doppelhäuser**
- **Wohnungsgrößen von rd. 40 m² bis 114** m² **alle mit Freiflächen**
- **Doppelhaushälften** mit **ca. 118 m² Wohnfläche**
- **2 Balkone**
- **2 Terrassen+ Garten**
- **Badausstattung**, kombiniert mit **hochwertigen Wand- und Bodenfliesen**
- **Echtholz-Parkettböden-**Eiche in den Wohnräumen
- **funkgesteuerter** Außensonnenschutz Raffstore
- **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe (Wasser/Wasser)**
- **Kühlung über das Fußbodenheizsystem**
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinverbrauchs
- **Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **Kleinkinderspielplatz**
- gute **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** sowie Nahversorgung

- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen

Beschreibung der DH-Hälfte- Top 25.H2

Wohnfläche rund 118 m²

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 13,25 m² 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 sonnige 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 gleicht fast einer eigenen Wohnung: **Auf rund 35 m²** bietet es ein sehr gut geschnittenes Schlafzimmer, **ein privates Badezimmer** mit Dusche und Toilette. Auch hier lädt eine **wunderschöne Terrasse mit rund 4,50 m²** dazu ein, den Tag entspannt bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen

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 <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