

Das Schmuckstück! Familienwohntaum am Quarzweg mit zwei Terrassen!



Objektnummer: 5660/7557

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,62 m²
Nutzfläche:	105,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

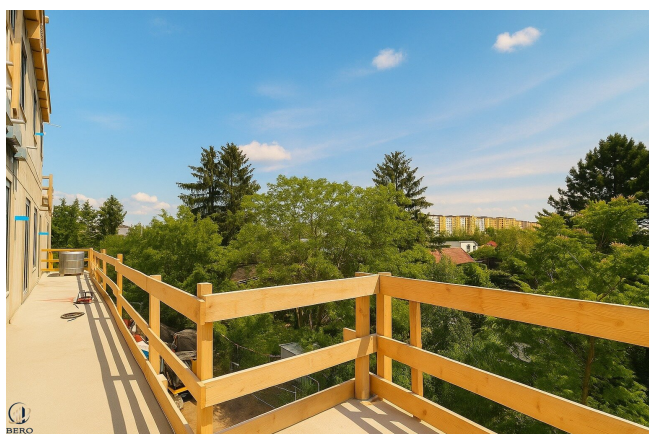
Ihr Ansprechpartner



Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien





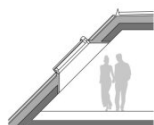


Das Schmuckstück

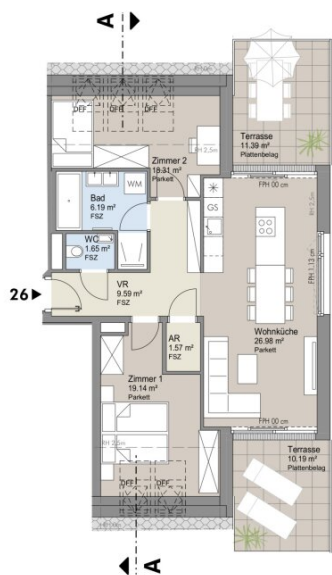
Leben am Quarzweg







SCHNITT A



26

- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- Entwässerungsrinne
- Traufenstreifen
- abgehängte Decke
- Allgemeine Grünfläche
- Böschung

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- RAR Regenfallohr
- FSZ Feinsteinzeug
- FPH Fertiggarapethöhe
- DFF Dachflächenfenster

0 5 m



Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

2. DACHGESCHOSS

Top 26

3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	9,59 m²
Bad	6,19 m²
Abstellraum	1,57 m²
WC	1,65 m²
Zimmer 1	19,14 m²
Zimmer 2	18,31 m²
Wohnküche	26,98 m²
Wohnnutzfläche gesamt	83,43 m²
Kellerabteil	2,50 m²
Terrasse/Balkon	21,58 m²

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundertstel Bereich sind möglich.

Baubüchliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln vereinbart. Naturmalie erforderlich!

DATUM 13.11.2023

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselhofstraße 2
3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER
noe IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH



Objektbeschreibung

Das Schmuckstück - ein Juwel in der Stadt!

In einer ruhigen Wohngegend des 21. Bezirks entsteht mit „**Das.Schmuckstück**“ ein modernes Neubauprojekt mit **27 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen**, das durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und ein elegantes Ausstattungsniveau überzeugt.

Wohnflächen von ca. 47 bis 94 m² bieten vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebensentwürfe – ob gemütliches Zuhause für Singles, stilvoller Rückzugsort für Paare oder wohldurchdachter Raum für Familien mit Kindern.

Große Fensterflächen sorgen für eine **freundliche, sonnige Wohnatmosphäre**, während **Echtholz-Parkettböden in Dielenoptik** sowie eine **moderne Badausstattung mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen** zeitlose Eleganz und Komfort versprechen. Für angenehme Temperaturen sorgen eine **energieeffiziente Fußbodenheizung**, eine **Luft-Wärmepumpe** sowie ein **funkgesteuerter Außensonnenschutz**, der besonders an heißen Tagen für kühlen Wohnkomfort sorgt.

Ein weiteres Highlight sind die **großzügigen, begrünten Allgemeinflächen** mit einem **liebevoll gestalteten Kleinkinderspielfeld**, die das Wohnen im Grünen mitten in der Stadt ermöglichen. Auch an morgen wurde gedacht: mit **Photovoltaikanlage, Vorbereitung für E-Mobilität** und einem **barrierefreien Lift** vom Keller bis ins Dachgeschoss steht nachhaltigem, komfortablem Wohnen nichts im Weg.

„**Das.Schmuckstück**“ am **Quarzweg** vereint modernes Design, hohe Bauqualität und eine familienfreundliche Umgebung – ein Ort, an dem sich Singles, Paare und Familien auf Anhieb zuhause fühlen. Ein Projekt mit Herz und Substanz – für Menschen, die mehr erwarten als nur vier Wände.

Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung sowie **Nahversorgung**
- Wohnungsgrößen von rd. 47 bis 94 m²

- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen
- **Echtholz-Parkettböden** in Dielenoptik in den Wohnräumen
- funkgesteuerter Außensonnenschutz
- **Fußbodenheizung**
- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- Kleinkinderspielplatz
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- E-Mobilität (Vorbereitung)

Top 26:

Diese Wohnung befindet sich im zweiten Dachgeschoss und verfügt über zwei 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. Das

Badezimmer verfügt über eine Badewanne und die Toilette ist separat zu begehen. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrassen, welche einladen den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Das Wohnprojekt „Das.Schmuckstück“ befindet sich im aufstrebenden Stadtteil Donaufeld im 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf. Diese Lage vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 26 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in andere Stadtteile. Zudem ist die U-Bahn-Station Floridsdorf gut erreichbar, was eine zügige Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung des Quarzwegs 1 vielfältige Möglichkeiten. Mit dem Fahrrad erreicht man in etwa 4 Minuten den Mühlenschüttel Park an der Oberen Alten Donau oder das Floridsdorfer Bad. Auch der Floridsdorfer Wasserpark und der Donaupark sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Donauinsel, ein beliebtes Naherholungsgebiet, lädt mit ihren Liegewiesen, Grillplätzen, Spielplätzen und Sportanlagen zum Verweilen ein. Ob romantische Spaziergänge für Paare, Spielplätze für Familien oder sportliche Aktivitäten für Singles – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Die NOE Immobilien Development GmbH (NID) zählt zu den bestens etablierten Bauträgern im Raum Wien und Niederösterreich. Mit langjähriger Erfahrung, hoher Fachkompetenz und einem feinen Gespür für zeitgemäße Architektur steht NID für nachhaltige Wohnqualität und Verlässlichkeit. Jedes Projekt wird mit größter Sorgfalt geplant und umgesetzt – immer mit dem Ziel, Räume zu schaffen, in denen Menschen sich wirklich zuhause fühlen. Mit „Das.Schmuckstück“ am Quarzweg 1 beweist NID einmal mehr ihr Gespür für attraktive Lagen und moderne Wohnbedürfnisse.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap