Leben am Quarzweg! 3 Zimmerwohnung mit Balkon - Das Schmuckstück!

Objektnummer: 5660/7544

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,36 m²
Nutzfläche:	103,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	545.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Das Schmuckstück
Leben am Quarzweg

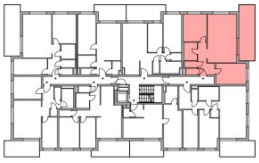
Quarzweg 1, 1210 Wien

1. OBERGESCHOSS

Top 13 — 3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	9,56 m²
Bad	6,03 m²
Abstellraum	1,79 m²
WC	2,05 m²
Zimmer 1	14,27 m²
Zimmer 2	15,07 m²
Wohnküche	33,35 m²
Wohnnutzfläche gesamt	**82,12 m²**
Kellerabteil	2,60 m²
Balkon	21,12 m²
Raumhöhe	ca. 2,50 m

ÜBERSICHTSPLAN 1. OBERGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.

DATUM 13.11.2023

EIN PROJEKT DER

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 2
3100 St. Pölten

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

BERO IMMOBILIEN

0 — 5 m

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

VR	Voraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
RAR	Regenfallrohr
FSZ	Feinsteinzeug
FPH	Fertigparapethöhe
DFF	Dachflächenfenster

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 Kleinkinderspielplatz**, 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 13:

Diese Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und verfügt über zwei sehr gut geschnittene Schlafräume und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche mit Kochinsel. 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. 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 den Balkon, welcher einlädt 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 Mühlschüttel 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