

Familienwohnraum im ersten Dachgeschoss mit 39m² Terrasse - Das Schmuckstück!



Objektnummer: 5660/7552

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,30 m ²
Nutzfläche:	110,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	498.000,00 €
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



Top 21

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

- | | |
|-----|--------------------|
| VR | Vorraum |
| AR | Abstellraum |
| SR | Schrankraum |
| RAR | Regenfallrohr |
| FSZ | Feinsteinzeug |
| FPH | Fertigarapethöhe |
| DFP | Dachflächenfenster |



Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

1. DACHGESCHOSS

Top 21

3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	10,58 m ²
Bad	6,06 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
WC	1,92 m ²
Zimmer 1	14,08 m ²
Zimmer 2	11,24 m ²
Wohnküche	25,67 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	71,15 m²
Kellerabteil	2,21 m ²
Terrasse/Balkon	38,93 m ²

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 1.DACHGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung istliche Behördenaufträgen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

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

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

DATUM 17.04.2025

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselstraße 2
3100 St. Pölten

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.

EIN PROJEKT DER



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.

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 21:

Diese Wohnung befindet sich im ersten 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. 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 Donauefeld 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