Familienfreundlich & hell – 3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten

Objektnummer: 5660/7506

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	9,45 m²
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

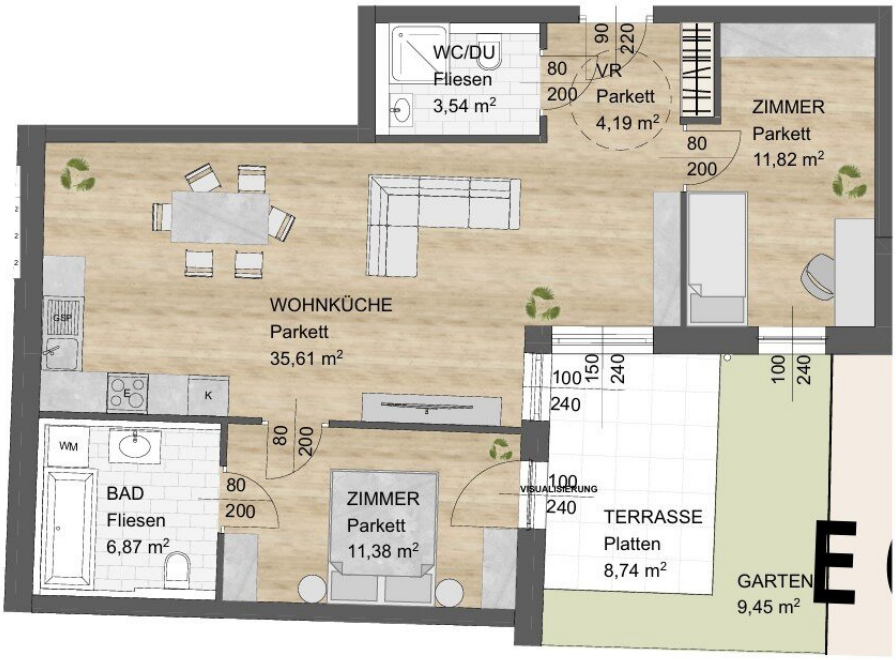
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

BERO

ERDGESCHOSS

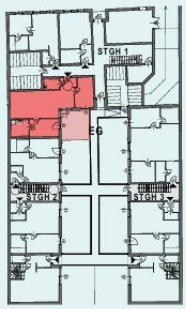


BERO IMMOBILIEN

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstaung der Wohnung kann der Bau- und Ausstaungsbeschreibung entnommen werden
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

STGH 01 TOP 03

WOHNNUTZFLÄCHE	73,27 m²
TERRASSE	---------
LOGGIA	---------
GARTEN	---------
KELLERABTEIL	5,00 m²



GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:50
MASSSTAB

06.06.2025
DATUM

Objektbeschreibung

Das Projekt – moderner Wohnkomfort im grünen Innenhofensemble

Dieses exklusive Neubauprojekt präsentiert sich als harmonisch angeordnete Wohnanlage in Form eines offenen U – ein geschütztes Refugium mitten in der Stadt. Insgesamt entstehen hier 16 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Wohnnutzflächen von ca. **34 m² bis 101 m²** sowie **zwei charmante Einfamilienhäuser mit jeweils rund 110 m² Wohnfläche**. Fast alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen – Terrassen, Eigengärten oder Balkone – die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die durchdachte Wohnungsvielfalt ermöglicht maßgeschneiderte Wohnlösungen für unterschiedlichste Lebensphasen und Bedürfnisse – vom kompakten City-Apartment über das stilvolle Paar-Domizil bis hin zur familienfreundlichen Gartenwohnung. Die beiden Häuser bilden den ruhigen Abschluss der Anlage und bieten mit ihren privaten Gärten und Terrassen besonderen Rückzugsraum. Hochwertige Architektur, grüne Freiräume und ein klares Bekenntnis zu moderner Lebensqualität machen dieses Projekt zu einem Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern ankommt.

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

Highlights auf einen Blick

- **Architektonisch durchdachtes Ensemble** in U-Form mit grünem Innenhof
- **16 Wohnungen** mit ca. 34 m² bis 101 m² Wohnnutzfläche
- **2 Einfamilienhäuser** mit je ca. 110 m² Wohnfläche
- **Großzügige Freiflächen**: Eigengärten, Terrassen oder Balkone bei fast jeder Einheit
- **Tiefgarage im Haus** – komfortables und sicheres Parken inklusive
- **Vielfältige Grundrisse** – ideal für Familien, Paare und Singles

- **Ruhe & Privatsphäre** dank hofseitiger Ausrichtung und durchdachter Anordnung
- **Hochwertige Ausstattung** für zeitgemäßen Wohnkomfort
- **Erstklassige Lage** mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung

Stiege 1 Top 03

Diese 3-Zimmer-Gartenwohnung begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung und die gelungene Kombination aus Funktionalität und Eleganz. Die beiden Schlafzimmer sind ruhig gelegen und bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltung – ideal für Kinderzimmer, Gäste oder Homeoffice. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich durch eine großflächige Glasfront zur sonnigen Terrasse und zum Eigengarten – ein echtes Highlight, das das Raumgefühl intensiviert und den Wohnraum ins Freie erweitert. Die offene Küche ist klug integriert und bietet viel Platz für kulinarische Kreativität. Diese Wohnung ist wie geschaffen für Familien, die die Vorzüge eines Gartens mit urbanem Wohnkomfort verbinden möchten.

Alles für den Alltag in unmittelbarer Umgebung

In dieser hervorragend erschlossenen Wohnlage erwartet Sie eine perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Drogerien bis hin zu kleinen Nahversorgern – befinden sich in direkter Umgebung. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind rasch erreichbar und sorgen für optimale medizinische Versorgung. Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in angenehmer Nähe. Auch Freizeit kommt nicht zu kurz – ob entspannter Spaziergang im Grünen, sportliche Aktivitäten oder ein Cafébesuch ums Eck – hier bleibt kein Wunsch offen.

Ein Ort zum Ankommen – für Familien, Paare und Singles

Ob lebendige Familien, berufstätige Paare oder unabhängige Singles – dieser Ort vereint urbanes Leben mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität. Die grüne Gestaltung der Anlage lädt zum Verweilen ein, während die durchdachte Infrastruktur einen Alltag mit kurzen Wegen ermöglicht. Kindergärten und Schulen sind nah, Freizeitaktivitäten im Grünen beginnen direkt vor der Haustür, und auch das pulsierende Stadtleben ist schnell erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Rückzug und Urbanität – ein Zuhause, das sich ganz individuell entfalten lässt.

Perfekt angebunden – ob öffentlich oder mit dem Auto

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist erstklassig: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine rasche Verbindung in sämtliche Richtungen Wiens. Auch die U-Bahn ist bequem erreichbar und bringt Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur A23 – innerhalb weniger Minuten gelangen Sie auf den Knoten Stadlau, von wo aus Sie schnell in Richtung Innenstadt, Flughafen oder in den Süden und Westen Österreichs starten können. Die Wiener City ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto bequem in rund 20–25 Minuten erreichbar.

Ein Bauträger mit Vision und Verlässlichkeit

Hinter diesem Projekt steht ein Bauträger, der sich durch seine Leidenschaft für Architektur, Qualität und Nachhaltigkeit einen hervorragenden Ruf erarbeitet hat. Mit einer Vielzahl erfolgreich realisierter Projekte in Wien und Niederösterreich setzt das Unternehmen neue Maßstäbe im Wohnbau. Ob smarte Reihenhäuser mit Photovoltaik und E-Ladestationen oder exklusive Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Freiflächen – jedes Projekt zeugt von Innovationskraft und einem tiefen Verständnis für die Bedürfnisse moderner Wohnkonzepte. Dabei wird besonderer Wert auf energieeffiziente Bauweise, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse gelegt.

Mit einem klaren Fokus auf Innovation, Nachhaltigkeit und Kundenzufriedenheit hat sich das Unternehmen als verlässlicher Partner für anspruchsvolle Wohnprojekte etabliert.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap