

Große Freiflächen mit Mehrwert – Sonne, Ruhe & Freiheit



Rund 41 m² große Terrasse/Balkon

Objektnummer: 5660/7613

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,91 m ²
Nutzfläche:	120,00 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:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien









Das 
Schmuckstück
Leben am Quarzweg





SCHNITT A



Top 18



- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Aufenthaltsraum | Traufenstreifen |
| Nebenraum | abgehängte Decke |
| Sanitärraum | Allgemeine Grünfläche |
| Garten | 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 18

3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	10,08 m ²
Bad	7,54 m ²
Abstellraum	1,27 m ²
WC	2,04 m ²
Zimmer 1	14,03 m ²
Zimmer 2	11,24 m ²
Wohnküche	32,37 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	78,57 m²
Kellerabteil	2,21 m ²
Terrasse/Balkon	41,09 m ²

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 1. DACHGESCHOSS



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 Rohbaummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

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

DATUM 17.04.2025

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselbrunnstraße 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 am Quarzweg

Urbanes Lebensgefühl trifft grüne Oase

**27 freifinanzierte Eigentumswohnungen | 2 bis 4 Zimmer | 47–94 m² | Fertigstellung:
Ende 2025**

Ein Zuhause mit Charakter – Für Menschen, die mehr erwarten

Im Herzen des aufstrebenden Stadtteils **Donaufeld** im 21. Bezirk entsteht mit „*Das Schmuckstück*“ ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das Ruhe, Naturverbundenheit und moderne Stadtinfrastruktur vereint. Eingebettet in eine begrünte Ruhelage am Quarzweg 1 entstehen 27 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen – jede einzelne mit Freifläche, wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Dieses Projekt ist weit mehr als ein Ort zum Wohnen – es ist ein Lebensgefühl. Für Singles, Paare und Familien, die Wert auf Stil, Komfort und nachhaltige Lebensqualität legen.

Top 18 – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit über 40 m² Freifläche: Raum für Leben drinnen & draußen

**Top 18 ist mehr als eine Wohnung – sie ist ein Zuhause mit Licht, Luft und
Lebensfreude, ideal für alle, die nicht zwischen Urbanität und Entspannung wählen
wollen.**

**? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – und lassen Sie sich vom Gefühl von
Raum und Freiheit begeistern!**

Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort über den Dächern des 21. Bezirks! Diese **hochwertig geplante 3-Zimmer-Wohnung** im ersten Dachgeschoss bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch ein ganz besonderes Highlight: **zwei großzügige Terrassen und ein Balkon mit insgesamt über 41 m² Freifläche** – perfekt, um das Leben nach draußen zu verlagern.

Eine große Südwest-Terrasse mit ca. 27,5 m², die sich direkt an den Wohnbereich anschließt – ideal für Sonnenstunden, Dinner im Freien oder entspannte Nachmittage mit Familie und Freunden.

Ein zusätzlicher Balkon mit ca. 13 m² bringt Licht und Luft – ein perfekter Platz für Morgenkaffee oder Urban Gardening.

Und: Beide Schlafzimmer öffnen sich zur zweiten Terrasse, die als erweiterter Ruhebereich genutzt werden kann – vielleicht mit einem gemütlichen Loungesessel oder kleiner Leseecke?

Highlights auf einen Blick

- **Wohnungsgrößen** von ca. 47–94 m²
- **2 bis 4 Zimmer** – optimal geschnitten & lichtdurchflutet
- **Jede Wohnung mit Freifläche:** Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Begrünte Allgemeinflächen & Kleinkinderspielplatz
- **Tiefgarage** mit **Vorbereitung für E-Mobilität**
- **Photovoltaikanlage & Luft-Wärmepumpe**
- Hochwertige Ausstattung
- **Echtholz-Dielenparkett**
- **Modernes Feinsteinzeug**
- **Fußbodenheizung**
- **Barrierefreier Lift** vom Keller bis ins Dachgeschoss

Wohnen mit Weitblick – Architektur trifft Alltagstauglichkeit

Die Wohnungen überzeugen mit **durchdachten Grundrissen**, großzügigen Fensterflächen für eine helle Wohnatmosphäre und zeitlos eleganter Ausstattung. Von der gemütlichen 2-Zimmer-Gartenwohnung bis zum großzügigen 4-Zimmer-Penthouse – hier findet jeder seinen persönlichen Wohlfühlraum. Für den Sommerkomfort sorgt ein **funkgesteuerter Außensonnenschutz**, in der kalten Jahreszeit verwöhnt eine **energieeffiziente Fußbodenheizung**. **Nachhaltigkeit ist hier kein Trend, sondern Standard** – dank Wärmepumpe und eigener Photovoltaikanlage.

Ein Zuhause mit Zukunft – Nachhaltig & komfortabel

Mit „**Das Schmuckstück**“ schafft die **NÖ Immobilien Development GmbH (NID)** gemeinsam mit **BERO-Immobilien** ein Projekt, das den heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt:

- **Autarke Wärmeversorgung** mit Wärmepumpe
- **Photovoltaikanlage** für saubere Energie
- **E-Mobilitätskonzept**
- **Barrierefreiheit** für generationsübergreifendes Wohnen

Lage, die verbindet – Ruhig wohnen, schnell angebunden

Donaufeld zählt zu den spannendsten Entwicklungsgebieten Wiens. Und dennoch ist es schon heute ein Ort, an dem es sich wunderbar leben lässt. **Direkt vor der Haustür:**

- **Straßenbahnlinie 26** – in wenigen Minuten zur U6 und U1
- **U-Bahn-Station Floridsdorf** – rasch ins Zentrum

- **Schnellstraßenanschluss** für Autofahrer

Im direkten Umfeld finden sich:

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken
- Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen
- Zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote

Freizeit & Natur – Erholung beginnt vor der Tür

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das beliebte **Angelibad**, ein öffentlich zugänglicher Badeplatz an der **Oberen Alten Donau**. Im Sommer genießen Sie hier entspannte Badetage am Wasser, mit freiem Zugang, schattigen Plätzen unter Bäumen und dem Gefühl, mitten in der Natur zu sein – und das nur wenige Fahradminuten vom Zuhause entfernt.

Die Untere und Obere Alte Donau bieten außerdem zahlreiche Möglichkeiten für:

- Stand-up-Paddling, Rudern oder Tretbootfahren
- Joggen, Spazieren oder Radfahren entlang der Uferpromenaden
- Picknick, Yoga oder Lesen in den ruhigen Grünflächen
- Fischen & Naturbeobachtung an den stilleren Uferabschnitten

Nur eine Brücke weiter liegt die **Neue Donau** – mit ihren langen Radwegen, Grillplätzen, Wiesen und Kiesstränden. Sie ist Teil eines der größten Naherholungsgebiete Wiens: der **Donauinsel**.

Hier finden Sie:

- Kilometerlange **Lauf- & Radstrecken**
- **Sportplätze** (Beachvolleyball, Fußball, Skaten etc.)

- **Restaurants und Imbisse direkt am Wasser**
- Im Sommer: **Open-Air-Konzerte, das Donauinselfest und vielfältige Events**

Ob mit dem Fahrrad oder zu Fuß – der 21. Bezirk hat Naturbegeisterten und Aktiven viel zu bieten:

- **Obere Alte Donau** – 4 Minuten mit dem Rad
- **Mühlschüttel Park & Donaupark** – grüne Rückzugsorte
- **Floridsdorfer Bad** – Sommervergnügen für die ganze Familie
- **Donauinsel** – Wiens Top-Freizeitareal für Sport, Picknick & Entspannung

Die kommende Gebietsentwicklung „**Grünzug Donauefeld**“ verspricht zudem zusätzliche Naherholungsflächen und macht das Wohnumfeld langfristig noch lebenswerter.

Vermerk: Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind zum Teil 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 Exposee 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