

## 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und großzügiger Terrasse



Große Terrasse

**Objektnummer: 5660/7622**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

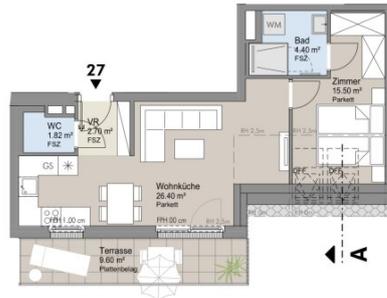








SCHNITT A



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



# Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg  
Quarzweg 1, 1210 Wien

## 2. DACHGESCHOSS

### Top 27

2 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	2,62 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>50,74 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	2,50 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	9,74 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, 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 Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmalie erforderlich!

DATUM 13.11.2023

Quarzweg 1  
Projektentwicklung GmbH  
Kenselhofstraße 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 m<sup>2</sup> | 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.

**Jetzt Beratungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

### Top 27 – 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und großzügiger Terrasse

Diese durchdacht strukturierte Wohnung überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Bereits im Eingangsbereich bietet ein Abstellraum ausreichend Platz für die Garderobe des täglichen Bedarfs.

Vom Vorraum gelangen Sie direkt in den hellen Wohnsalon mit offen gestalteter Küche. Die vorteilhafte Platzierung der Küchenzeile schafft Raum für kulinarische Kreativität und kommunikatives Wohnen.

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer lädt zum Wohlfühlen ein und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, die Toilette ist separat begehbar – ein klarer Komfortvorteil im Alltag.

**Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse**, die Sie direkt vom Wohnbereich aus betreten. Ob entspannte Stunden in der Sonne, ein gemütliches

Abendessen im Freien oder einfach ein Moment der Ruhe nach einem langen Tag – dieser Außenbereich macht die Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort.

### **Highlights auf einen Blick**

2. **Wohnungsgrößen** von **ca. 47–94 m<sup>2</sup>**
4. **2 bis 4 Zimmer** – optimal geschnitten & lichtdurchflutet
6. **Jede Wohnung mit Freifläche:** Eigengarten, Terrasse oder Balkon
8. Begrünte Allgemeinflächen & Kleinkinderspielplatz
10. **Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität**
12. **Photovoltaikanlage & Luft-Wärmepumpe**
14. **Hochwertige Ausstattung:** Echtholz-Dielenparkett, moderne Fliesen, Fußbodenheizung
16. **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**

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

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

Die kommende Gebietsentwicklung „**Grünzug Donaufeld**“ 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