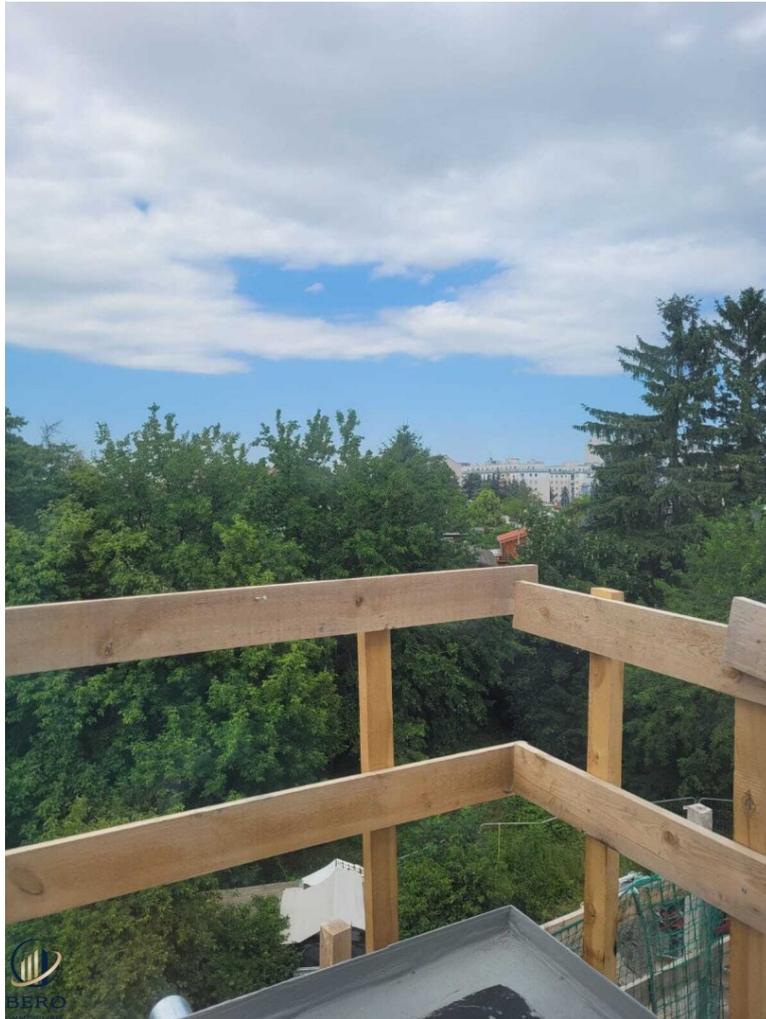


## **Wohntraum für Pärchen oder Single mit 10<sup>2</sup> Terrasse - Leben am Quarzweg!**



1. Terrasse

**Objektnummer: 5660/7620**

**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>	55,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,39 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>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



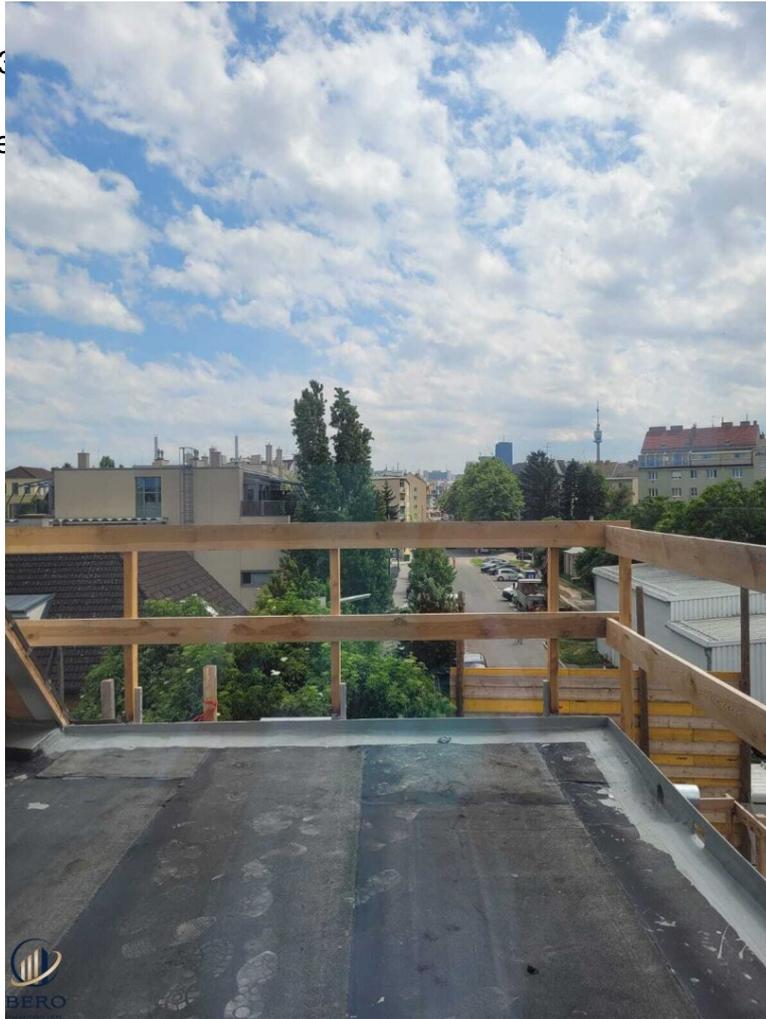
### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





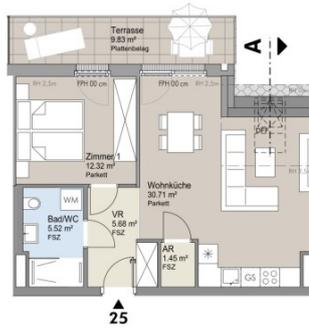


Das   
Schmuckstück  
Leben am Quarzweg





SCHNITT A



25



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

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- RAR Regenfallohr
- FSZ Feinsteinzeug
- FFH Fertiggaraphöhe
- DFP Dachflächenfenster

# Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg  
Quarzweg 1, 1210 Wien

## 2. DACHGESCHOSS

### Top 25

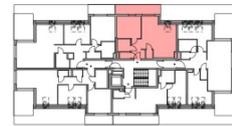
2 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	5,68 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,32 m <sup>2</sup>
Wohnküche	30,71 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>55,68 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	2,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,96 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung ist die Behördenauftraggeber, 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  
Projektsentwicklung 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 Ausstattungsbearbeitung; 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

### 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 Besichtigung vereinbaren und vom ersten Moment an wohlfühlen!**

### Top 25

Das Arrangement dieser Wohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Insgesamt umfasst die Wohnung ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die gute Situierung der Küche bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, die Toilette ist separat zu begehen. Vom Wohnraum gelangen Sie auf Ihre Terrasse, welche nach einem stressigen Tag, zur Entspannung einlädt.

### Highlights auf einen Blick

- **Wohnungsgrößen** von ca. 47–94 m
- **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-Dielenböden**
- moderne Fliesen
- **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**

Der Quarzweg befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 21. Bezirks – in ruhiger Lage, aber mit besten Anbindungen und vielfältigen Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Hier wohnen Sie dort, wo **die Stadt auf die Natur trifft** – ideal für Paare, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

### **Obere Alte Donau & Angelibad – Erholung direkt vor der Haustür**

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 dass nur wenige Minuten 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**

**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

## **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