

Familienwohtraum am Quarzweg mit zwei Terrassen-"Das Schmuckstück"



Objektnummer: 5660/7619

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,99 m ²
Nutzfläche:	111,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

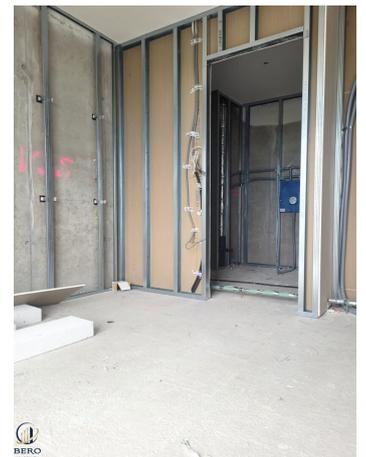
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









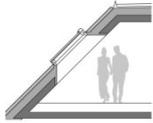


Das Schmuckstück

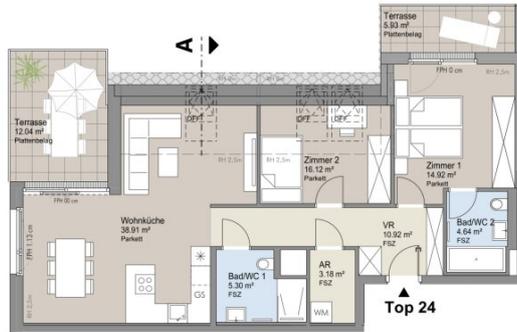


Leben am Quarzweg





SCHNITT A



Top 24

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

- | | |
|-----|--------------------|
| VR | Vorraum |
| AR | Abstellraum |
| SR | Schrankraum |
| RAR | Regenfallrohr |
| FSZ | Feinsteinzeug |
| FFH | Fertigarapethöhe |
| DF | Dachflächenfenster |



2. DACHGESCHOSS

Top 24

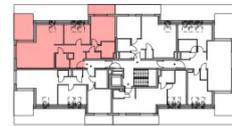
3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	10,92 m ²
Bad/WC 1	5,30 m ²
Abstellraum	3,18 m ²
Bad/WC 2	4,64 m ²
Zimmer 1	14,92 m ²
Zimmer 2	16,12 m ²
Wohnküche	38,91 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	93,99 m²
Kellerabteil	2,21 m ²
Terrasse	17,97 m ²

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung istvige 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.

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

DATUM 23.11.2023

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 Ausstattungsbroschüre; 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

Wien-Donaufeld | Eigentum im Grünen mit Stadtanschluss

27 freifinanzierte Eigentumswohnungen | 2–4 Zimmer | ca. 47–94 m² | Fertigstellung:
Ende 2025

Willkommen zuhause – Zwischen Stadt und Natur

In einer der zukunftsträchtigsten Wohngegenden Wiens entsteht mit „Das Schmuckstück“ ein Projekt, das sich ganz bewusst an Menschen richtet, die mehr als nur vier Wände suchen.

Am Quarzweg 1, eingebettet in eine begrünte Ruhelage im 21. Bezirk, realisiert die NÖ Immobilien Development GmbH 27 moderne Eigentumswohnungen – hochwertig ausgestattet, durchdacht geplant und eingebettet in ein natürliches Umfeld. Ob Eigengarten, Balkon oder Terrasse – jede Wohnung verfügt über ihre private Freifläche. Hier ist Platz zum Ankommen, Durchatmen und Genießen.

Jetzt beraten lassen – informativ & persönlich!

BERO-Immobilien begleitet Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause. **Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin** – wir freuen uns auf Sie!

Top 24 – Zwei Terrassen

Zwei Schlafzimmer. Ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Diese großzügig geschnittene Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie ein praktischer Vorraum mit integrierter Garderobe/AR – ideal zur Aufbewahrung von Jacken, Schuhen und Alltagsutensilien.

Der lichtdurchflutete Wohnsalon mit offener Küche bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Die Küche ist ideal positioniert und bietet viel Raum für kulinarische Kreativität. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die zweite, großzügige Terrasse, die westseitig ausgerichtet ist – perfekt, um sonnige Nachmittage oder laue Abende unter freiem Himmel zu genießen.

Alle Räume sind zentral vom Flur aus zugänglich. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz zum Rückziehen und Entspannen. Der Master Bedroom verfügt über ein eigenes, modernes Badezimmer mit Badewanne und WC – zusätzlich punktet es mit direktem Zugang zu einer Terrasse, die zum ruhigen Verweilen im Freien einlädt.

Ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine separat begehbare Toilette komplettieren das Raumangebot dieser ideal strukturierten Wohnung.

Highlights des Projekts

- Jede Wohnung mit Freifläche: Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe + Photovoltaikanlage
- Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität
- Barrierefreier Zugang mit Lift in alle Etagen
- Großzügige Gemeinflächen & Kinderspielplatz
- Hochwertige Ausstattung mit Echtholz-Dielenparkett, Fußbodenheizung, modernen Fliesen
- Provisionsfreier Verkauf durch BERO-Immobilien

Fakten im Überblick

- **Fertigstellung:** Ende 2025
- **Wohnungsgrößen:** von 47 m² bis 94 m²

- **Verfügbarkeit:** 27 Eigentumswohnungen
- **Freiflächen:** Eigengärten, Terrasse & Balkone
- lichtdurchflutete, freundliche Wohnräume
- **offene Wohn-Ess-Bereiche** mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- **Alu-Kunststoff-Fenster** mit 3-Scheiben Isolierverglasung, tlw. bodentief (bei Ausgang auf Freifläche)
- funkgesteuerter Außensonnenschutz
- **Echtholz-Parkettböden in Dielenoptik** in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung**
- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- **hochwertiges Feinsteinzeug** in den Nassräumen
- moderne, elegante Marken-Sanitärausstattung
- Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodenebene Duschen
- **Auf dem Flachdach wird eine PV-Anlage installiert**
- **Warmwasser & Heizung**-Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Wärmepumpenanlage**

Urbaner Komfort trifft Naturnähe – Die Lage

Donaufeld im 21. Bezirk (Floridsdorf) ist eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Urban, aber ruhig. Grün, aber stadtnah.

Ideal für alle, die beides wollen: Rückzug im Grünen und die Stadt in Reichweite.

Infrastruktur & Nahversorgung

- Straßenbahnlinie 26 – in 3 Gehminuten erreichbar
- U6 & U1 (Floridsdorf) – rasch ins Zentrum
- Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in Gehdistanz
- Kindergärten, Schulen & medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung
- Tiefgarage & Schnellstraßenanschluss für optimale PKW-Mobilität

Freizeit & Erholung – Einfach vor die Tür gehen

Wer gerne aktiv ist oder einfach gern im Grünen verweilt, findet hier beste Voraussetzungen:

- **Obere Alte Donau** – perfekte Kulisse zum Spazieren, Schwimmen oder Bootfahren
- **Donaupark & Wasserpark** – grüne Rückzugsorte ganz nah
- **Floridsdorfer Bad** – Sommervergnügen für Jung & Alt

- **Donauinsel** – Radfahren, Joggen, Grillen & Genießen
- **Zukunftsprojekt „Grünzug Donaufeld“** – mit noch mehr Parkflächen & Naherholung

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