

**„Das Schmuckstück“ – Für Menschen, die mehr erwarten
als Quadratmeter.**



Großer und sonniger Balkon mit Weitblick

Objektnummer: 5660/7604

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,58 m ²
Nutzfläche:	81,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

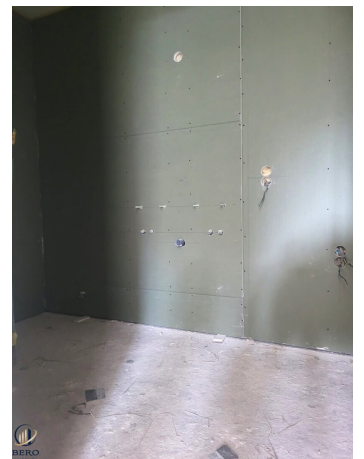
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





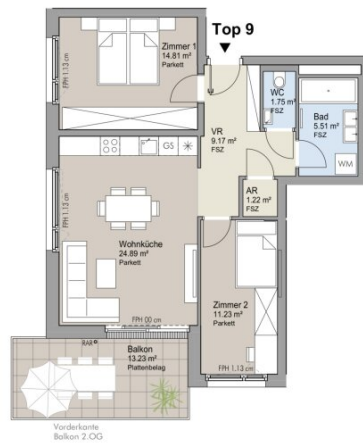








VR Vorraum
AR Abstellraum
SR Schrankraum
RAR Regenfallohr
FSZ Feinsteinzeug
FPH Fertiggaragehöhe
DFF Dachflächenfenster



Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg
Quarzweg 1, 1210 Wien

1. OBERGESCHOSS

Top 9

3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	9,17 m²
Abstellraum	1,22 m²
Bad	5,51 m²
WC	1,75 m²
Zimmer 1	14,81 m²
Zimmer 2	11,23 m²
Wohnküche	24,89 m²
Wohnnutzfläche gesamt	68,58 m²
Kellerabteil	2,23 m²
Balkon	13,23 m²

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 1. OBERGESCHOSS



Unverändliche 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 Rohbaumaßen. 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!

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.

DATUM 23.11.2023

EIN PROJEKT DER

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselhofstraße 2
3100 St. Pölten

nd **NOE IMMOBILIEN**
DEVELOPMENT GMBH

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 zukunftssträchigsten 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 9 – Eine Wohnung mit Charakter

3 Zimmer | ca. 76 m² Wohnfläche + ca. 10 m² Balkon | lichtdurchflutet & effizient geschnitten

Top 9 begeistert durch ihre perfekte Raumaufteilung für Paare oder kleine Familien:

- **Großzügiger Wohn-Essbereich** mit offener Küche – das Herzstück der Wohnung
- **Zwei gut geschnittene Schlafzimmer** – ruhig und getrennt begehbar
- **Modernes Badezimmer mit Badewanne**, separates WC

- **Sonniger Balkon mit Ausblick ins Grüne** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Komfortable Ausstattung:** Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung, Außensonnenschutz, Lift

Ein echtes Schmuckstück – zum Wohlfühlen, Ankommen und Bleiben.

? 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 Allgemeinflächen & 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

- **PROVISIONSFREI**

- 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