

Kompakter Grundriss trifft grünes Wohngefühl- 2 Zimmer-Gartenwohnung



Objektnummer: 5660/7600

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,02 m ²
Nutzfläche:	94,31 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	27,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	355.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

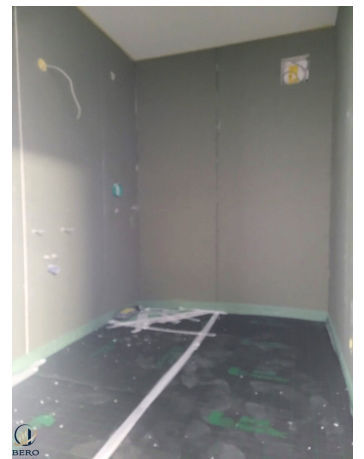
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









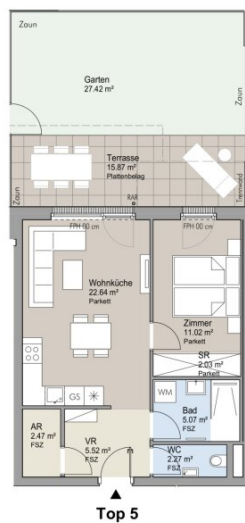






	Aufenthaltsraum		Traufenstreifen
	Nebenraum		abgehängte Decke
	Sanitärraum		Allgemeine Grünfläche
	Garten		Böschung
	Terrasse/Balkon		
	Entwässerungsrinne		

VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
RAR	Regenfallrohr
FSZ	Feinsteinzeug
FPH	Fertigarapethöhe
DFF	Dachflächenfenster



Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg
Quarzweg 1, 1210 Wien

ERDGESCHOSS

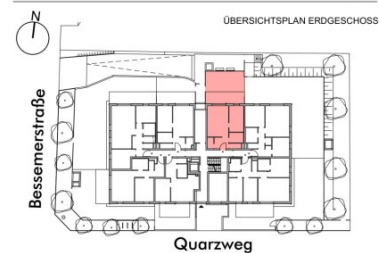
Top 5

2 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	5,52 m²
Abstellraum	2,47 m²
Bad	5,07 m²
WC	2,27 m²
Zimmer	11,02 m²
Schrankraum	2,03 m²
Wohnküche	22,64 m²
Wohnnutzfläche gesamt	51,02 m²

Kellerabteil	2,23 m²
Terrasse	15,87 m²
Garten	27,42 m²

Raumhöhe	ca. 2,50 m
----------	------------



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 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 23.11.2023

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselstraße 2
3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER
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 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 besichtigen- 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 05- Kompakter Grundriss trifft grünes Wohngefühl

Das Arrangement dieser Wohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang ein Abstellraum/Garderobe wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon mit offener Küche. 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. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Raum für Ruhe und Rückzug. **Herzstück der Wohnung** ist der offene Wohnbereich mit angrenzender Küche – perfekt für gemeinsames Kochen, Genießen und Entspannen. Die durchdachte Platzierung der Küche schafft genügend Fläche, um sich kulinarisch frei entfalten zu können.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, die Toilette ist separat begebar – ein Plus an Komfort.

Ein besonderes Highlight: **Vom Wohnbereich aus betreten Sie Ihre private Terrasse mit Eigengarten.** Dieser lädt – dank seiner geschützten Lage – dazu ein, nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen, barfuß durch das Gras zu gehen oder einfach mit einem Buch die Natur zu genießen. Ein echter Rückzugsort mitten in der Stadt.

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
- 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