

**Vom Licht durchflutet, von Raum umgeben – exklusive  
DH-Hälfte für urbane Genießer**



**Objektnummer: 5660/7646**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<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>	147,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	476,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	216,67 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	879.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

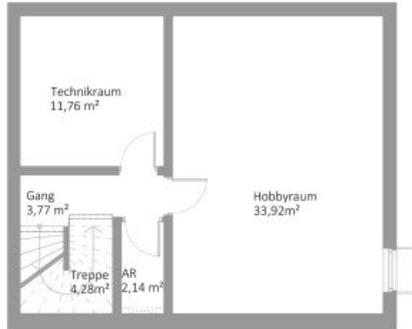


**Beatrix Fötsch**

Bero Immobilien GmbH



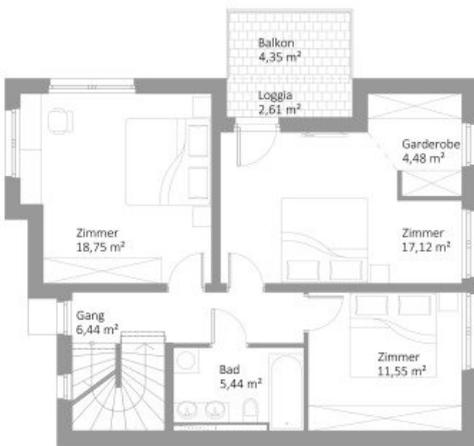




KELLERGECHOSS  
WNF 55,87m<sup>2</sup>



ERDGECHOSS  
WNF 51,79m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS  
WNF 63,78m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS  
WNF 32,16m<sup>2</sup>



**BERO**  
IMMOBILIEN

OBERGESCHOSS  
WNF 63,78m<sup>2</sup>

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis enthalten. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.



# Objektbeschreibung

## **Exklusive Designer-Doppelhaushälften mit Garten & Dachterrasse in urbaner Ruhelage – 1210 Wien**

In einer der **attraktivsten Wohngegenden des 21. Bezirks** entstehen zwei moderne, architektonisch durchdachte Designerhäuser – stilvoll geplant für Menschen mit gehobenem Anspruch. Großzügige Freiflächen, lichtdurchflutete Räume und durchdachte Grundrisse vereinen sich mit einer hervorragenden Lage in **stadtnaher Ruhelage** – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die Lebensqualität mit Stadtkomfort kombinieren möchten.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

### **Beschreibung der Doppelhaushälfte**

#### **Erdgeschoss – Raum für Begegnung**

Offener Wohnsalon mit Zugang zum Garten, elegante Küche mit großzügiger Gestaltung, raumhohe Fensterfront zur Terrasse – der ideale Treffpunkt für Familie und Gäste.

#### **Obergeschoss – Privatsphäre & Geborgenheit**

Drei helle Zimmer, ein Balkon, ein Schrankraum sowie ein stilvolles Bad mit Wanne – hier entsteht ein Ort zum Zurückziehen und Wohlfühlen.

#### **Dachgeschoss – Ihr exklusives Refugium**

Mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigenem Bad, Kosmetikbereich und einer großflächigen **Terrasse mit Weitblick** bietet dieses Geschoss ein besonderes Highlight für entspannte Abende in der Abendsonne – ganz privat.

#### **Kellergeschoss – Mehr Raum für Ideen**

Ca. 55 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche für Hobbies, Lagerung oder Fitness – inkl. Technik- & Abstellraum.

### **Ausstattung & Highlights:**

- **Design trifft Funktion** – moderne Architektur mit klaren Linien
- **Große Freiflächen:** Garten, Balkon, Dachterrasse
- **Elektrische Raffstores & Rollläden**
- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** für ganzjährigen Komfort
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** – energieeffizient & zukunftssicher
- **Leerverrohrung für PV-Anlage** bereits vorbereitet
- **Belagsfertig oder schlüsselfertig** – ganz nach Ihren Wünschen
- **Massivbauweise in Topqualität** durch erfahrene Bauträger
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Belagsfertige Ausführung bei Übergabe**
- **auf Wunsch kann Ihr Haus auch schlüsselfertig übergeben werden**

**Lage, Infrastruktur & Mobilität – Stadt. Natur. Zuhause.**

Diese exklusiven Doppelhaushälften befinden sich in einem ruhigen, begrünten Teil des 21. Bezirks – eine Gegend, die sich durch **hohe Lebensqualität, beste Infrastruktur** und ein **familienfreundliches Umfeld** auszeichnet.

### **Freizeit & Naherholung:**

- Nur wenige Minuten zu beliebten Erholungsgebieten wie dem **Marchfeldkanal**, den **Donauauen**, dem **Stammersdorfer Heurigenviertel** oder dem **Bisamberg**
- Vielfältige Freizeitangebote: **Radwege, Spazierwege, Reitställe**, Tennis- & Fußballplätze sowie Spielplätze in der Umgebung
- Für Familien besonders attraktiv: **grüne Parks, ruhige Wohnstraßen** und nahegelegene **Kindergärten, Schulen & Sportanlagen**

### **Optimale Verkehrsanbindung:**

- **Buslinien** und **Straßenbahnlinien (z. B. Linie 30/31)** in fußläufiger Nähe
- **U1 & U6** in wenigen Minuten erreichbar – perfekte Anbindung ans Stadtzentrum
- **Schnellstraßenanschluss (S2, A22, B3)** in kurzer Fahrdistanz – ideal auch für Pendler:innen oder Wochenendausflüge

### **Sehr gute Infrastruktur:**

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheke) in unmittelbarer Nähe
- Nahversorgung durch zahlreiche **Restaurants, Cafés, Ärztezentren, Drogerien** etc.
- Zahlreiche Bildungseinrichtungen wie **Volksschulen, Mittelschulen** und **Musikschulen** befinden sich im direkten Umkreis

**Fazit:** Die perfekte Kombination aus **Ruhe, Natur, urbaner Nähe und hoher Alltagspraktikabilität.**

**Vermerk:** Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Alle Abbildungen dienen der Visualisierung und sind beispielhaft. Abweichungen in Planung und Ausführung – insbesondere aufgrund behördlicher Vorgaben, technischer Entwicklungen oder Lieferengpässen – sind vorbehalten. Die angegebene Ausstattung entspricht dem aktuellen Planungsstand. Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises. Alle Angaben ohne Gewähr. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

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 <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap