3 Zimmerwohnung mit großem Balkon - Das Schmuckstück!

Objektnummer: 5660/7608

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,36 m²
Nutzfläche:	103,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	545.000,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

Grumbach

Das Schmuckstück

BERO IMMOBILIEN

Leben am Quarzweg

Das Schmuckstück
Leben am Quarzweg

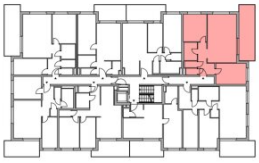
Quarzweg 1, 1210 Wien

1. OBERGESCHOSS

Top 13 — 3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	9,56 m²
Bad	6,03 m²
Abstellraum	1,79 m²
WC	2,05 m²
Zimmer 1	14,27 m²
Zimmer 2	15,07 m²
Wohnküche	33,35 m²
Wohnnutzfläche gesamt	**82,12 m²**
Kellerabteil	2,60 m²
Balkon	21,12 m²
Raumhöhe	ca. 2,50 m

ÜBERSICHTSPLAN 1. OBERGESCHOSS



Unverbindliche 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.

Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße 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 13.11.2023

EIN PROJEKT DER

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Rennbahnstraße 2
3100 St. Pölten

NOE IMMOBILIEN DEVELOPMENT GMBH

BERO IMMOBILIEN

0 — 5 m

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

VR	Voraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
RAR	Regenfallrohr
FSZ	Feinsteinzeug
FPH	Fertigparapethöhe
DFF	Dachflächenfenster

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, dass 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 13

Diese Wohnung befindet sich **im ersten Obergeschoss** und verfügt über **zwei sehr gut geschnittene Schlafräume** und einen **sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche mit Kochinsel**. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. **Das Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne** und die **Toilette ist separat** zu begehen. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. **Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon**, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

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 Donaufeld“** 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