

"Wohnen & leben im Herzen der Donaustadt"



Objektnummer: 5660/7731

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,59 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	62,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 9
H +43 69

Gerne st
Verfügung







HAUS 2

WNF 142,59 m²

+ Terrasse

EG 11,00 m²

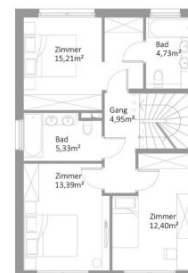
DG 10,96 m²

+ Garten 62,94 m²

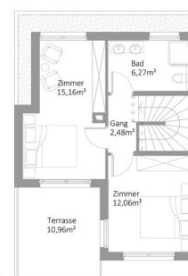


OBERGESCHOSS
WNF 56,01m²

ERDGESCHOSS
WNF 50,61m²



DACHGESCHOSS
WNF 35,97m²



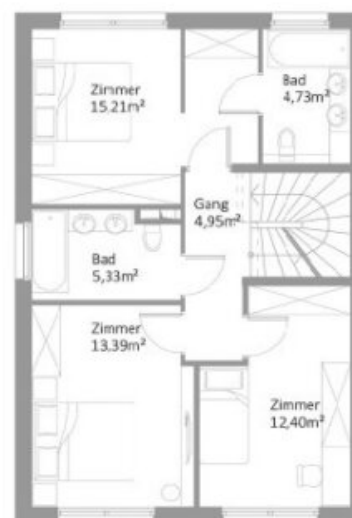
0 2m 5m

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

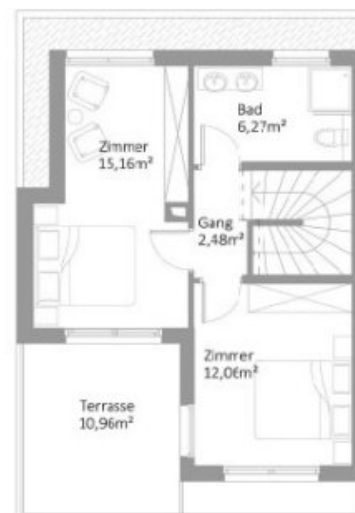


OBERGESCHOSS
WNF 56,01m²

ERDGESCHOSS
WNF 50,61m²



DACHGESCHOSS
WNF 35,97m²



BERO
IMMOBILIEN

0 1m 5m

Die in der Unterlage dargestellten Einrichtungsgestaltungen, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. 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

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend im 22ten Bezirk Wiens entstehen drei exklusive Häuser

Ein Einfamilienhaus mit 5 Räumen & ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten und 6 Zimmer. Jedes dieser sehr gut durchdachten Objekte verfügen natürlich über einen eigenen Garten sowie über Freiflächen im Dachgeschoss. Die Lage verbindet **Ruhe, Familienfreundlichkeit und städtische Infrastruktur** in idealer Weise. Zahlreiche **Kindergärten, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das **Donauspital** ist nur ca. **3 Autominuten entfernt** und auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend.

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

Beschreibung der Immobilie- Haus 2

Haus 1 VERKAUFT

Haus 2 Wohnfläche **142,59 m²**, **6 Zimmer** , Terrasse **21,96 m²**, Gartenfläche **62,94 m²**

Haus 3 VERKAUFT

Der Baubeginn ist für das **3. Quartal 2025** geplant, die **Fertigstellung belagsfertig** für das **3. Quartal 2026**.

Diese DH-Hälfte empfängt Sie mit einer gelungenen Mischung aus moderner Architektur, durchdachter Raumaufteilung und liebevollen Details. Mit einer **Wohnnutzfläche** von **insgesamt ca. 143 m²**, verteilt **auf drei Etagen**, und gleich **zwei Gartenbereichen**, ist dieses Haus ein Ort, an dem sich Alltag und Genuss harmonisch verbinden.

Ein PKW-Abstellplatz ist im **Kaufpreis inkludiert**.

Im Erdgeschoss betreten Sie Ihr neues Zuhause durch einen einladenden Zugang, vorbei an einem kleinen Vorgarten. Die großzügige Wohnküche mit über 34 m² bildet das Herzstück des Hauses – ein lichtdurchfluteter Raum, in dem Kochen, Essen und gemütliches Beisammensein nahtlos ineinander übergehen. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in

den gepflegten Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen Technikraum.

Das Obergeschoss bietet **drei harmonisch geschnittene Schlafzimmer**, ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice. **Zwei stilvolle Bäder** sorgen für Komfort und Privatsphäre. Die kluge Anordnung der Räume schafft Rückzugsorte und zugleich ein offenes, wohnliches Ambiente.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine wahre Wohlfühloase: **Ein weiteres geräumiges Schlafzimmer** mit **direktem Zugang zur Dachterrasse** – perfekt für ruhige Morgenstunden oder laue Sommerabende – sowie **ein weiteres Zimmer** und **ein modernes Bad**.

Auf Wunsch kann eine **moderne schlüsselfertige Ausführung** gegen einen Aufpreis von **€ 39.000,- brutto pro Haus** und laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung gewählt werden.

Die Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.- Hier wohnen Sie nicht nur – Sie leben Ihren ganz persönlichen Traum vom Eigenheim.

Beschreibung der Liegenschaften

Die **Wohnflächen** der Häuser betragen zwischen **142 m² und 165 m²** und bieten großzügige Grundrisse mit 5 bis 6 Räumen. Perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse moderner Familien. Die Häuser überzeugen durch **moderne Architektur, hochwertige Materialien** und eine **durchdachte Raumaufteilung**. **Private Gärten und Terrassen** mit bis zu **35 m² Fläche** schaffen zusätzlichen Wohnwert im Freien.

Auch technisch ist das Projekt zukunftsweisend: Eine **Deckenkühlung über Betonkernaktivierung** sorgt für angenehmes Raumklima im Sommer, während eine **Fußbodenheizung** in allen Räumen über eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe** betrieben wird. Die Häuser sind bereits mit einer **Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage** am Dach vorbereitet. Große Fensterflächen mit **3-fach Wärmeschutzverglasung**, eine beeindruckende **5 m Hebe-Schiebetür im Wohnbereich** und **elektrisch bedienbare Rollläden** unterstreichen die hochwertige Ausstattung. Ein **PKW-Abstellplatz** ist im **Kaufpreis inkludiert**.

Bauzeit & Ausstattung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modern, hell und mit viel Platz für Ihre Träume

Auf Wunsch kann eine **moderne schlüsselfertige Ausführung** gegen einen Aufpreis von **€ 39.000,- brutto pro Haus** laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung gewählt werden. **Die**

Aufschließungskosten sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

- **moderne** Ausstattung und Architektur
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Raffstore** und **Außenrollläden** elektronisch bedienbar
- Hebe-Schiebe-Tür auf den Terrassen
- **Leerverrohrung** für **Photovoltaikanlage**
- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- **Klimatisierung** über **Deckenkühlung**
- **Fußbodenheizung**
- **belagsfertig**
- auf Wunsch kann Ihr Haus bezugsfertig übergeben werden

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind 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 Exposé 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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap