Exklusives Wohnerlebnis auf zwei Ebenen – für Familien mit Anspruch

Objektnummer: 5660/7694

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	585.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

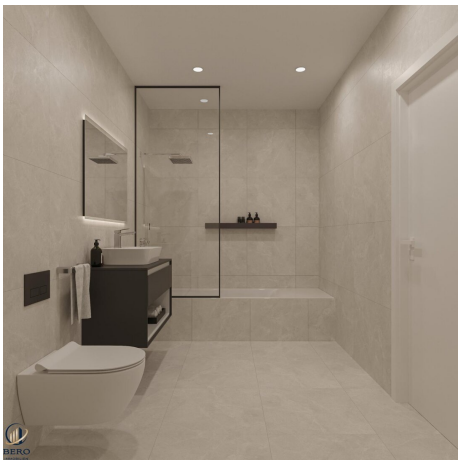
Ihr Ansprechpartner

Thomas Stolhofer

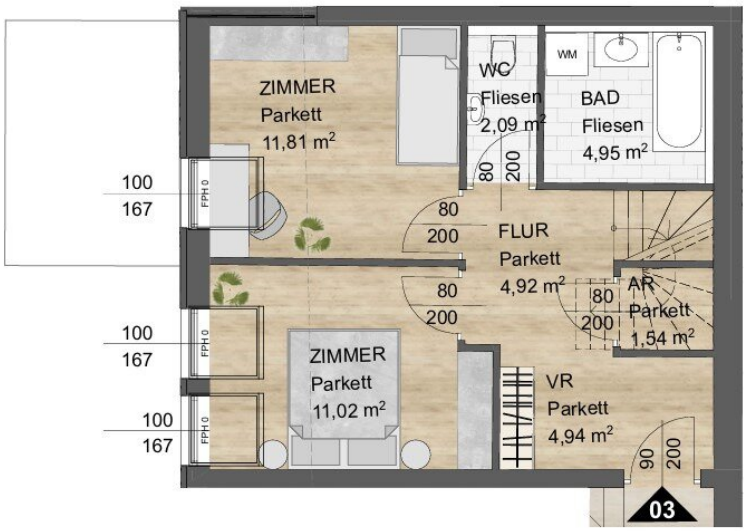
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 42 37 750

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

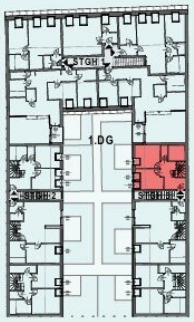


1.DACHGESCHOSS



STGH 03 TOP 03

WOHNNUTZFLÄCHE	101,76 m²
TERRASSE	32,73 m²
LOGGIA	----------
GARTEN	----------
KELLERABTEIL	10,00 m²



GRUNDRISS
INHALT

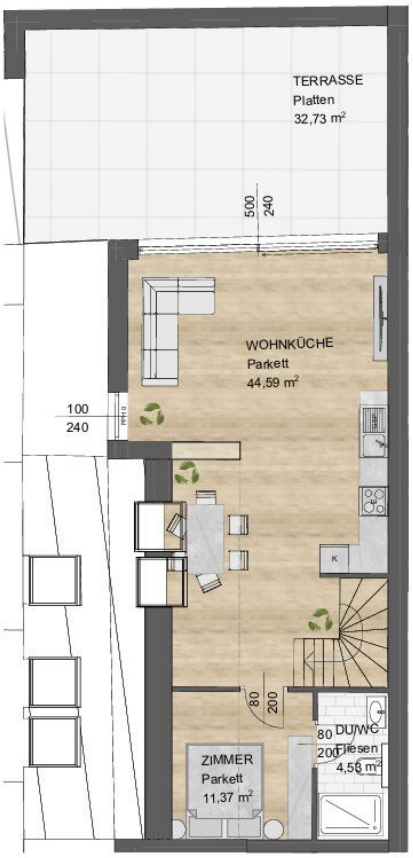
A3 | 1:50
MASSSTAB

06.06.2025
DATUM

BERO IMMOBILIEN

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstaung der Wohnung kann der Bau- und Ausstaungsbeschreibung entnommen werden
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

2.DACHGESCHOSS



STGH 03 TOP 03

WOHNNUTZFLÄCHE	101,76 m²
TERRASSE	32,73 m²
LOGGIA	----------
GARTEN	----------
KELLERABTEIL	10,00 m²

GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

06.06.2025
DATUM

BERO IMMOBILIEN

Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstaung der Wohnung kann der Bau- und Ausstaungsbeschreibung entnommen werden
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

22. Bezirk Donaustadt

Die Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt, einem der am **stärksten wachsenden** und **aufstrebenden** Bezirke Wiens. Die Gegend vereint **städtisches Leben** mit **naturnahem Wohnen** und bietet eine **hervorragende Infrastruktur** sowie eine gute Anbindung an das **öffentliche** Verkehrsnetz.

Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und das nahegelegene **Donau Zentrum**, eines der größten Einkaufszentren Wiens. Schulen, Kindergärten, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls rasch erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Öffentliche Anbindung und Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinie 26 sowie mehrere Buslinien befinden sich in Gehweite und bieten eine direkte Verbindung zur **U-Bahn-Linie U2 (Station Stadlau oder Hardeggasse)**, wodurch das Wiener Stadtzentrum in rund 20 Minuten erreichbar ist. Für Autofahrer ist die schnelle Erreichbarkeit der A23 (Südosttangente) sowie der S2 ein großer Vorteil.

Freizeit und Erholung

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bietet der **nahegelegene Hirschstettner Badeteich** sowie der weitläufige **Nationalpark Donau-Auen**, die zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einladen. Auch die Gärten von Hirschstetten, eine der schönsten Gartenanlagen Wiens, befinden sich in direkter Umgebung.

Insgesamt bietet die Lage eine **attraktive Kombination** aus **urbanem Komfort, guter Verkehrsanbindung** und **hoher Lebensqualität im Grünen**.

Das Projekt – moderner Wohnkomfort im grünen Innenhofensemble

Dieses exklusive Neubauprojekt präsentiert sich als harmonisch angeordnete Wohnanlage in Form eines offenen U – ein geschütztes Refugium mitten in der Stadt. Insgesamt entstehen hier 16 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Wohnnutzflächen von ca. **34 m² bis 101 m²** sowie **zwei charmante Einfamilienhäuser mit jeweils rund 110 m² Wohnfläche**. Fast alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen – Terrassen, Eigengärten oder Balkone – die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die durchdachte Wohnungsvielfalt ermöglicht maßgeschneiderte Wohnlösungen für unterschiedlichste Lebensphasen und Bedürfnisse – vom kompakten City-Apartment über das stilvolle Paar-Domizil bis hin zur familienfreundlichen Gartenwohnung. Die beiden Häuser bilden den ruhigen Abschluss der Anlage und bieten mit ihren privaten Gärten und Terrassen besonderen Rückzugsraum.

Hochwertige Architektur, grüne Freiräume und ein klares Bekenntnis zu moderner Lebensqualität machen dieses Projekt zu einem Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern ankommt.

Stiege 3 - Top 03:

Diese Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Raum für anspruchsvolles Wohnen. Der Eingangsbereich im unteren Stockwerk eröffnet zu zwei gut geschnittenen Schlafzimmern – jedes mit individuellem Charme, ideal für Familienleben, Gäste oder Arbeit von zu Hause. Im Obergeschoss offenbart sich ein großzügiger Wohnbereich mit integrierter Küche, die viel Platz zum Kochen, Leben und Zusammensein bietet. Eine breite Glasfront führt auf die traumhafte Terrasse – perfekt für laue Abende und entspannte Stunden im Freien. Diese Maisonette verbindet die Großzügigkeit eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung – stilvoll, hell und hochwertig.

Highlights auf einen Blick

- **Architektonisch durchdachtes Ensemble** in U-Form mit grünem Innenhof
- **16 Wohnungen** mit ca. 34 m² bis 101 m² Wohnnutzfläche
- **2 Einfamilienhäuser** mit je ca. 110 m² Wohnfläche
- **Großzügige Freiflächen**: Eigengärten, Terrassen oder Balkone bei fast jeder Einheit
- **Tiefgarage im Haus** – komfortables und sicheres Parken inklusive
- **Vielfältige Grundrisse** – ideal für Familien, Paare und Singles

- **Ruhe & Privatsphäre** dank hofseitiger Ausrichtung und durchdachter Anordnung
- **Hochwertige Ausstattung** für zeitgemäßen Wohnkomfort
- **Erstklassige Lage** mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung

Ein Bauträger mit Vision und Verlässlichkeit

Hinter diesem Projekt steht ein Bauträger, der sich durch seine Begeisterung für Architektur, höchste Qualität und nachhaltiges Bauen einen ausgezeichneten Namen gemacht hat. Zahlreiche erfolgreich umgesetzte Vorhaben in Wien und Niederösterreich unterstreichen die Vorreiterrolle des Unternehmens im modernen Wohnbau.

Ob innovative Reihenhäuser mit Photovoltaikanlagen und E-Ladestationen oder exklusive Dachgeschosswohnungen mit weitläufigen Freiflächen – jedes Objekt spiegelt Kreativität, Weitblick und ein tiefes Gespür für zeitgemäße Wohnbedürfnisse wider. Dabei stehen energieeffiziente Bauweise, erstklassige Materialien und durchdachte Raumkonzepte stets im Mittelpunkt.

Mit seinem konsequenten Fokus auf Innovation, Nachhaltigkeit und Kundenzufriedenheit hat sich das Unternehmen als verlässlicher Partner für hochwertige Wohnprojekte etabliert.

Finanzierungsunterstützung

Um Sie hier bestmöglich zu unterstützen haben wir einige Finanzierungspartner an der Hand, mit denen wir schon sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Wir legen unseren Kunden immer nahe, sich die Möglichkeit einer unabhängigen Finanzierungsberatung nicht entgehen zu lassen.

Eine beispielhafte Aufstellung* der Raten finden sie anbei:

Finanzierungsbetrag	Zinssatz	mtl. Belastung – Laufzeit 35 Jahre

€ 300.000,-	2,99%	~ € 1.200,-
€ 400.000,-	2,99%	~ € 1.600,-
€ 500.000,-	2,99%	~ € 2.000,-
€ 600.000,-	2,99%	~ € 2.400,-

*Voraussetzung sind vorhandene Eigenmittel i.H.v. zumindest 20% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten und Hauptwohnsitzmeldung an der Liegenschaft. Die Berechnung ist mit einem Zinssatz von 2,99%. Jeder Kreditfall ist gesondert zu betrachten, die angeführte Berechnung ist beispielhaft.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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 mitverkauft. 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap