

Hochwertige Erstbezugs-DH-Hälfte mit sonnigem Garten



Objektnummer: 5660/7817

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,52 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	70,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

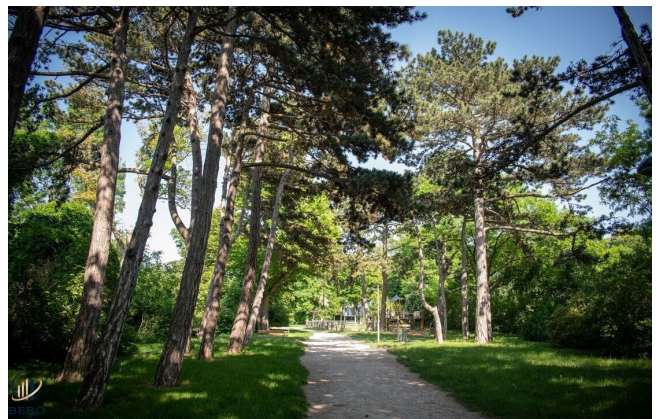


Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997
H +43 699

Gerne stehen
Verfügung.

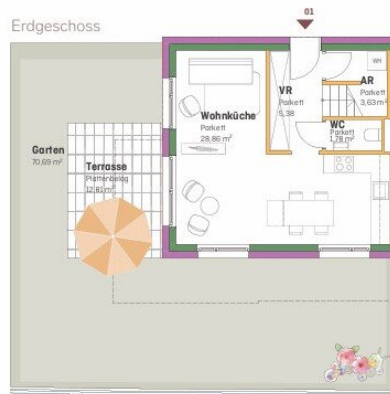
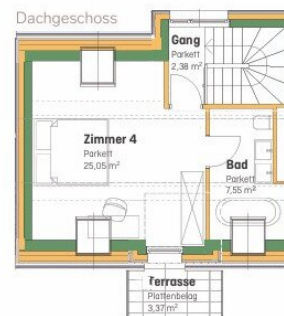




Top 29.H01

Doppelhaus-Maisonette
EG - 1. OG - DG

119,52 m² Wohnfläche
92,60 m² Freifläche



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behält sich der Bauträger bis zur Baubewilligung bzw. Ausführungsplanung vor. Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Grundrissplan nicht zur Maßnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in ruhiger Sackgasse: Neubauprojekt im Herzen des 21. Bezirks

Der Vorverkauf hat begonnen – sichern Sie sich jetzt Ihre Wunscheinheit und lassen sie sich vormerken!

Status

Die Baugenehmigung ist erteilt, wir befinden uns in der Phase der Vorverwertung.

Dieses Neubauprojekt liegt in einer ruhigen Sackgasse im 21. Wiener Bezirk und bietet die ideale Mischung aus Entspannung und urbanem Komfort. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre und viel Grün. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die das tägliche Leben bequem gestalten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, sodass das Stadtzentrum rasch erreichbar ist. Die umliegenden Erholungsgebiete laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein – ein perfekter Standort für Familien und all jene, die das Besondere suchen.

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

Ein Projekt mit Handschrift – Qualität aus Überzeugung

Hinter diesem Projekt steht ein erfahrener und zukunftsorientierter Bauträger, der für durchdachte Architektur, nachhaltige Bauweise und wertbeständige Immobilien steht. Mit hoher Sorgfalt, einem geschulten Blick fürs Detail und dem Anspruch, Wohnraum zu schaffen, der Generationen überdauert, entstehen hier Wohnungen und Häuser, die durch Substanz, Stil und Qualität überzeugen. Es ist die Kombination aus moderner Technik, ökologischer Verantwortung und echtem Wohnkomfort, die dieses Projekt so besonders macht.

Beschreibung des Wohnprojekts

In einer begehrten Wiener Lage entsteht ein neues, zukunftsorientiertes Wohnprojekt, das mit einem gesunden Mix aus Wohnungen und Doppelhäusern überzeugt. Zwei kleine Wohngebäude bieten komfortable 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ideal für Singles, Paare und Familien. Zudem entstehen zwei moderne Doppelhäuser, die ein großzügiges Wohnerlebnis und viel Platz bieten. Durch die sorgfältige Planung und hochwertige Bauweise entstehen hier attraktive Objekte, die sowohl als Eigenheim als auch als Investition eine ausgezeichnete Wahl darstellen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit, die modernes

Wohnen und perfekte Lage vereint.

Ausstattung & Besonderheiten

- **zeitgemäßes Wohnen** und moderne Ausstattung
- gute **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** sowie Nahversorgung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- zwei **Wohngebäude** und zwei **Doppelhäuser**
- Wohnungsgrößen von rd. 40 m² bis 114 m² **alle mit Freiflächen**
- Doppelhausgrößen ca. 119 m²
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit **hochwertigen Wand- und Bodenfliesen**
- Echtholz-Parkettböden Eiche in den Wohnräumen
- **funkgesteuerter Außensonnenschutz Raffstore**
- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe (Wasser/Wasser)**
- **Kühlung über das Fußbodenheizsystem**

- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinverbrauchs
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **Kleinkinderspielplatz**

Beschreibung der DH-Hälfte, Top 29.H1:

EG: Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Von hier aus gelangen Sie in den hellen, offene Wohnsalon, welcher durch die großzügigen Fensterfronten und den direkten Zugang zur 12,81 m² großen Terrasse besticht. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die Küche ist ideal in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Der dazugehörige Garten erweitert das Raumangebot nach draußen und bietet eine private Grünfläche für Spiel und Entspannung. Ein separates WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

OG: Das Obergeschoss ist als Rückzugsort für die Familie konzipiert. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das Hauptschlafzimmer, welches über einen eigenen Balkon verfügt, sowie zwei weitere Zimmer, eignen sich ebenfalls als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume. Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Ein zentraler Gang verbindet alle Räume und sorgt für eine praktische und angenehme Anordnung.

DG: Das Dachgeschoss gleicht fast einer eigenen kleinen Wohnung: Auf rund 35 m² bietet es ein sehr gut geschnittenes Schlafzimmer, ein privates Badezimmer mit Badewanne und Toilette. Auch diese Etage verfügt über eine eigene kleine Terrasse.

Infrastruktur & öffentliche Anbindung

Dank der optimalen Anbindung sind Sie rasch in der City – mit dem Auto oder den Öffis in nur 30 Minuten am Stephansplatz. In direkter Umgebung verkehren mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (29A, 28A, 27A sowie Tram 25 und 26), die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahnstationen Kagran (U1) und Floridsdorf (U6, S-Bahn) bieten. Über die nahegelegene B3 gelangen Sie zügig zur Donauuferautobahn (A22) und zur Südosttangente

(A23) – ideal für Pendler und Cityliebhaber gleichermaßen.

Freizeitgenuss & Erholung – Natur und Sport direkt vor der Haustür

Die umliegenden Natur- und Erholungsgebiete bieten Raum für Ausgleich und Bewegung – ob Joggen entlang der Alten Donau, Spaziergänge in weitläufigen Parkanlagen oder Familienausflüge zu den umliegenden Gemüsegärten. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Sportstätten: das Hallenbad Floridsdorf, Fußball- und Basketballplätze sowie die Steffl Arena mit Eissportzentrum bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.

Alles in der Nähe – Infrastruktur, Schulen & medizinische Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nachbarschaft – von Supermärkten bis zu Apotheken. Wer mehr Auswahl möchte, erreicht das Donauzentrum und das SCN in wenigen Minuten. Auch medizinisch ist man bestens versorgt: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Kinderärzte sind in der Umgebung angesiedelt, die Klinik Floridsdorf ist nur etwa zehn Autominuten entfernt. Familien profitieren außerdem von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über den Bildungscampus bis zur Vienna International School.

Weiterführende Informationen

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 <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap