

## **Das Beste aus zwei Welten – zwischen Stadtleben und Rückzugsort!**



**Objektnummer: 5660/7826**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



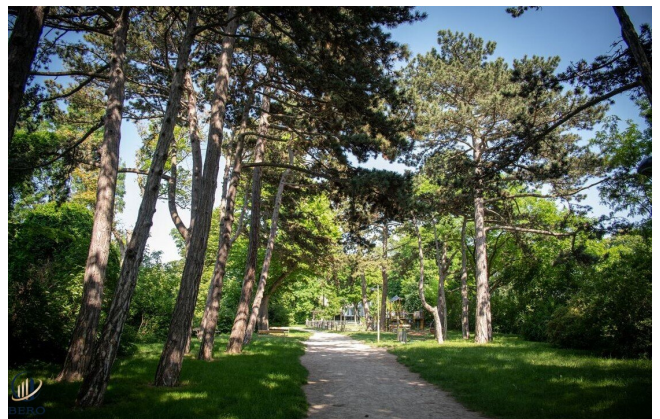
### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

H +43 699

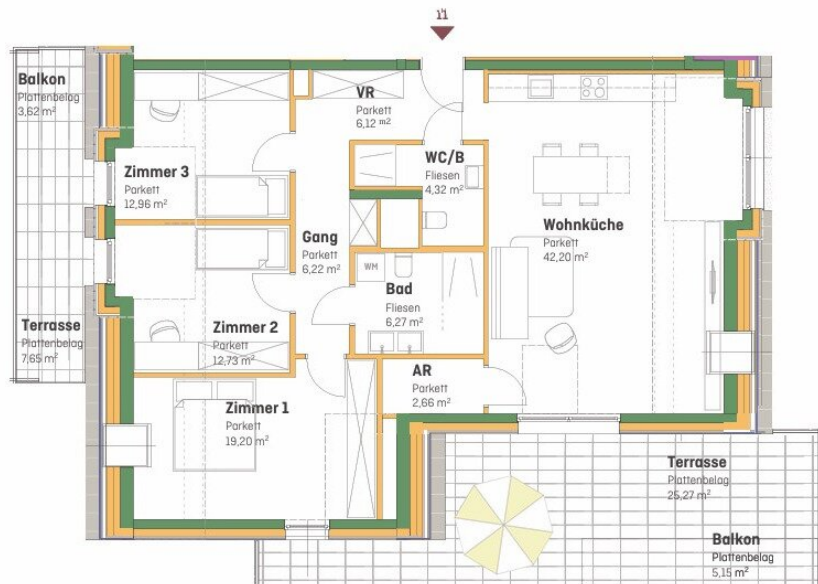
Gerne stehen  
Verfügung.





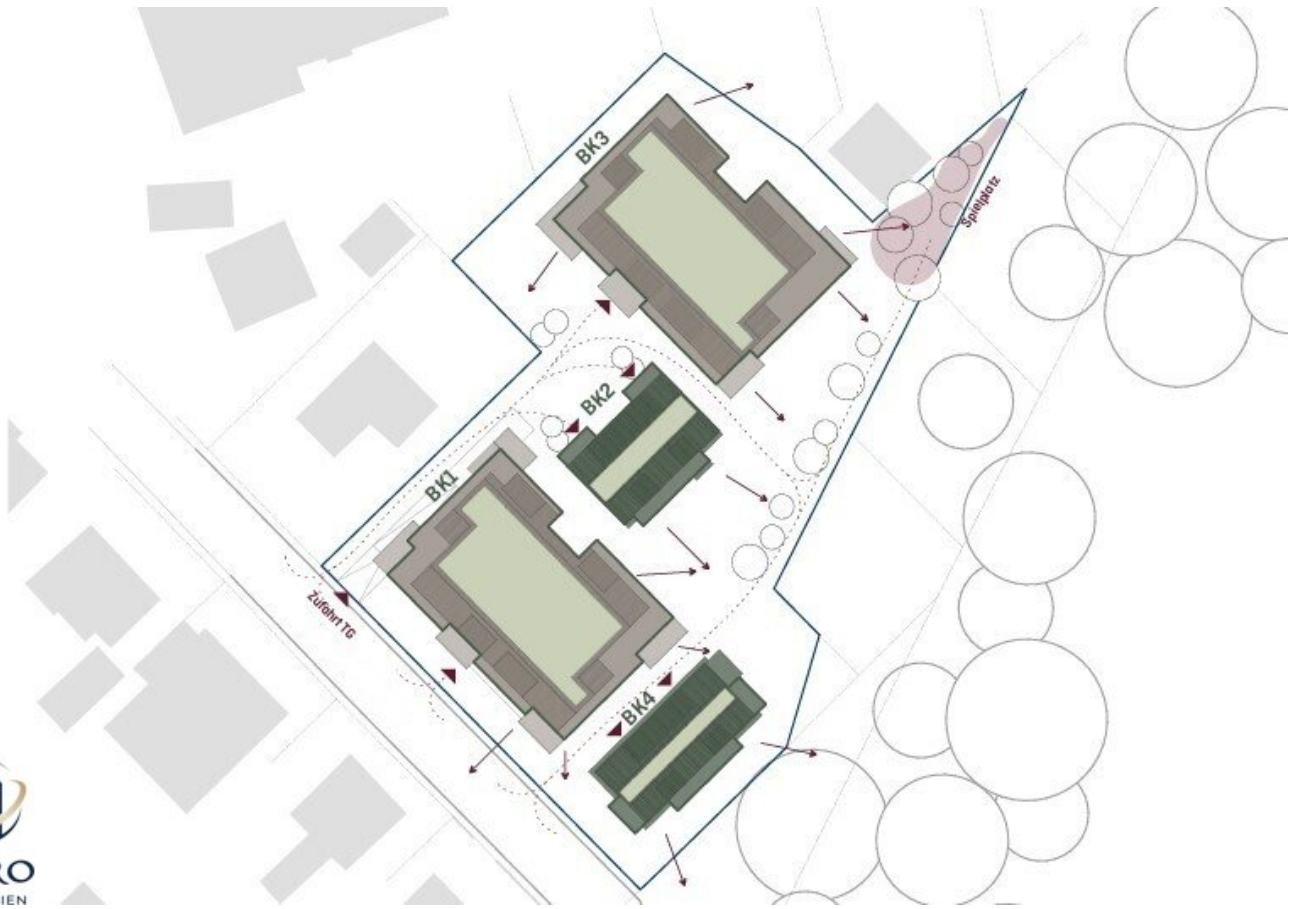
## Top 27.11 - DG

112,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
41,69 m<sup>2</sup> Freifläche



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behaltet 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.**

Diese exklusive Wohngegend in der Leopoldau bietet eine wohltuende Ruheoase im Norden Wiens – und dennoch alles, was das moderne Leben benötigt. In einer charmanten, verkehrsberuhigten Umgebung entsteht ein Wohnquartier, das Entspannung und Alltagskomfort vereint.

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin und entdecken Sie *Das Norbert* – Wir freuen uns 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 der Wohnhausanlage**

Das moderne Wohnensemble, das stilvolle Design, zukunftsorientiertes Bauen und höchste Lebensqualität werden innerhalb dieses Wohnprojekts vereint. Hier treffen zwei charmante Wohngebäude auf zwei exklusive Doppelhäuser – insgesamt 25 Wohneinheiten. Die perfekte Balance aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung, eingebettet in ein familienfreundliches Umfeld.

**Ob 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen oder familienfreundliche Doppelhaushälften mit Garten** – jede Einheit besticht durch ihre durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Wohlfühlambiente. Ein Projekt mit hohem

Anspruch, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger begeistert. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2026 geplant.

### **Wohnen mit Mehrwert – Ausstattung, die überzeugt:**

- zeitgemäßes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung
- zwei Wohngebäude und zwei Doppelhäuser
- Wohnflächen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- 2- bis 5-Zimmer-Einheiten – alle mit Freiflächen: Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- Doppelhaushälften mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- moderne Badausstattung mit großformatigem Feinsteinzeug
- langlebiger Eichen-Parkettdielenboden in den Wohnräumen
- Marken-Armaturen & Sanitärkeramik
- elektrisch steuerbarer Raffstore-Sonnenschutz
- Qualitätsfenster- & Fenstertüren für lichtdurchflutete Räume
- Video-Gegensprechanlage
- Sicherheitstüren
- Eigengärten teilweise mit Pool realisierbar

- großzügige Einlagerungsräume (bis zu 5 m<sup>2</sup>)
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- zentraler Postraum mit Paketboxen
- Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss
- Frestellplätze im Eingangsbereich
- Tiefgaragenplätze mit Leerverrohrung für E-Ladestationen
- begrünte Allgmeinflächen & Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz
- Grundwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlung
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Allgmeinstromverbrauchs
- energiesparende Außenbeleuchtung

### Beschreibung Top 27.11

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über **drei sehr gut geschnittene Schlafräume** und einen **sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche**. 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. **Die Bäder** verfügt über eine Dusche sowie eine Toilette. Durch die **großzügigen Fensterflächen** werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. **Beide Kinderzimmer** verfügen jeweils über **einen Zugang auf die Terrasse**. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die 30,42m<sup>2</sup> große Terrasse, welche einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt

ausklingen zu lassen.

### **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