

**Wohnen mit Weitblick – leben in Balance! Ihre Oase in  
Wien: Ruhige Sackgassenlage und moderner  
Wohnkomfort vereint**



**Objektnummer: 5660/7833**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,67 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 290.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

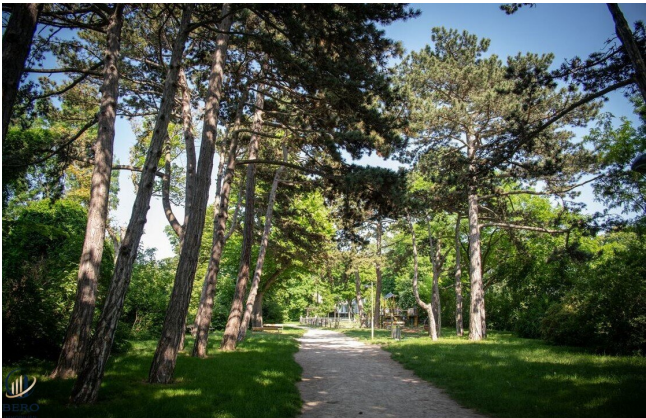
## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903



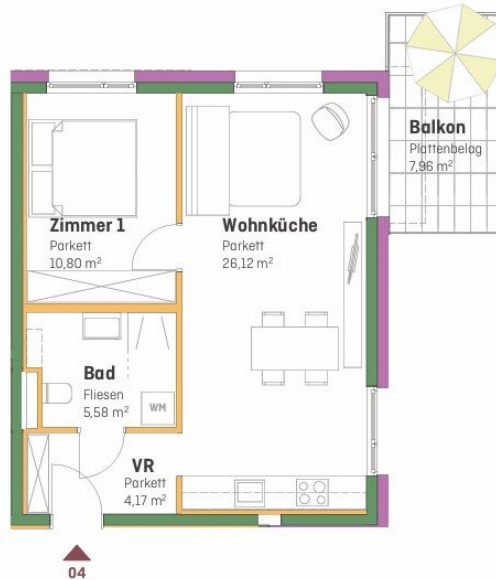


## Top 27.04 - 1.OG

46,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
7,96 m<sup>2</sup> Freifläche



**BERO**  
IMMOBILIEN



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behält sich der Baufräger 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

**Ihr neues Zuhause: Stilvoller Neubau in familienfreundlicher und ruhiger Lage –  
Willkommen in „Das Norbert“**

***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-Parkettböden 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
- Freistellplätze im Eingangsbereich
- Tiefgaragenplätze mit Leerverrohrung für E-Ladestationen
- begrünte Allgemeinflächen & Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz
- Grundwasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & Kühlung
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Allgemeinstromverbrauchs
- energiesparende Außenbeleuchtung

### **Beschreibung Top 27.04**

Das Arrangement dieser Wohnung, weist eine effiziente Strukturierung auf. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Insgesamt umfasst die Wohnung ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer. Vom Vorraum gelangen Sie in den Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die gute Situierung der Küche bietet viel Platz um sich kreativ, kulinarisch entfalten zu können. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, sowie eine Toilette. Vom Wohnraum gelangen Sie auf Ihren Balkon, welcher nach einem stressigen Tag, zur Entspannung einlädt.

### **Vermerk**

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.

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