

## **Ankommen & Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause am Quarzweg 1**



**Objektnummer: 92914**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Quarzweg                                |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 67,78 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 2,21 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,72                          |
| Kaufpreis:                    | 478.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 152,31 €                                |
| USt.:                         | 15,23 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**



Mitglied des  
immobilienring.at







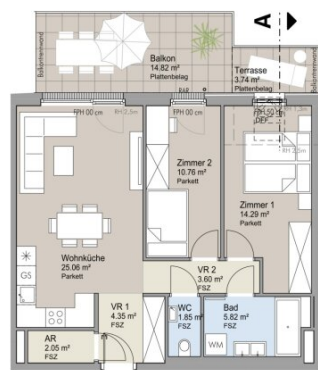




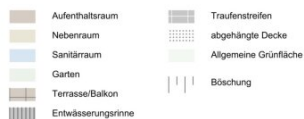




SNITT A



Top 20



VR Vorraum  
AR Abstellraum  
SR Schrankraum  
RAR Regenfallrohr  
FSZ Feinsteinzeug  
FPH Fertiggaragehöhe  
DFF Dachflächenfenster

## Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg  
Quarzweg 1, 1210 Wien

### 1. DACHGESCHOSS

#### Top 20

#### 3 ZIMMER WOHNUNG

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Vorraum 1                    | 4,35 m²         |
| Vorraum 2                    | 3,60 m²         |
| Bad                          | 5,82 m²         |
| Abstellraum                  | 2,05 m²         |
| WC                           | 1,85 m²         |
| Zimmer 1                     | 14,29 m²        |
| Zimmer 2                     | 10,76 m²        |
| Wohnküche                    | 25,06 m²        |
| <b>Wohnnutzfläche gesamt</b> | <b>67,78 m²</b> |
| Kellerabteil                 | 2,21 m²         |
| Terrasse/Balkon              | 18,56 m²        |

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 1. DACHGESCHOSS



Unverändliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebenlinie. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.

Baubitzliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln vereinbar. Naturmalie erforderlich!

DATUM 23.11.2023

Quarzweg 1  
Projektentwicklung GmbH  
Kenselstraße 2  
3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER



NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### Qualität, die man sieht. Lebensqualität, die man spürt

Nur fünf Minuten mit dem Fahrrad trennen Sie von der Donau – und von einem Lebensgefühl, das Freiheit und Ruhe mit urbanem Komfort verbindet. Am Quarzweg 1 in 1210 Wien entsteht mit „Das.Schmuckstück“ ein Neubauprojekt für Menschen mit Anspruch an Qualität, Design und Nachhaltigkeit.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige, zeitlos elegante Ausstattung. Edle Materialien, moderne Sanitärausstattung, großzügige Fensterflächen sowie private Freiflächen in Form von Eigengärten, Balkonen oder Terrassen bei jedem Top schaffen Wohnräume mit spürbarem Mehrwert. Hier trifft klare Architektur auf Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Ein nachhaltiges Gesamtkonzept mit Photovoltaikanlage, Tiefgarage, großzügigen Fahrradabstellmöglichkeiten und moderner Haustechnik unterstreicht den Qualitätsanspruch des Projekts. Ergänzt durch die hervorragende Anbindung via Straßenbahn, U6 und S-Bahn am Bahnhof Floridsdorf entsteht ein Zuhause, das Lage, Ausstattung und Lebensqualität perfekt vereint.

#### Das Projekt:

- 27 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 2-bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen rd. 47 - 94 m<sup>2</sup>
- Alle Tops mit privater Freifläche (Gärten, Balkone, Terrassen)
- 18 Tiefgaragen-Stellplätze
- Einlagerungsräume zu jeder Wohnung



- Fahrradabstellplätze im Freien, Fahrradabstellraum im Untergeschoß
- Photovoltaikanlage am Flachdach
- Bezugsfertig

### **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Einbruchshemmende Eingangstüren WK3
- 3-Schicht Parkett Eiche in Dielenoptik
- Feinsteinzeug 60x30 cm
- Markensanitärausstattung
- Leerverrohrung für Klimaanlage in den Dachgeschoßen

### **Die Lage:**



Floridsdorf, mit rund 186.000 Einwohnern einer der dynamischsten Bezirke Wiens, vereint urbanes Leben mit außergewöhnlich viel Grün. Über 40 % der Bezirksfläche bestehen aus Grünräumen, ergänzt durch Gewässer wie die Neue und Alte Donau, den Floridsdorfer Wasserpark, den Marchfeldkanal und die Donauinsel – ideale Voraussetzungen für hohe Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Nahversorger, Gastronomie, Schulen, Ärzte sowie die Klinik Floridsdorf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten wie das Donau Zentrum sind rasch erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahnlinien bringen Sie in wenigen Minuten zum Bahnhof Floridsdorf mit U6, S-Bahn und Regionalzügen. Von dort gelangen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch ein dichtes Radwegenetz, das direkt vor der Haustüre beginnt und entlang der Donau zu zahlreichen Erholungsgebieten führt.

Ein Standort, der Stadt, Natur und Mobilität perfekt verbindet.

Am Quarzweg wohnen Sie ruhig und naturnah – und dennoch mitten im Leben.

Ein Ort, der Balance schafft. Zwischen Stadt und Natur. Zwischen Bewegung und Entspannung. Zwischen heute und morgen.

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung erfolgt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.