

## **Familienwohntraum am Quarzweg mit zwei Terrasse! Das Schmuckstück!**



**Objektnummer: 5660/6652**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien             |
| Baujahr:                      | 2024                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 93,99 m²              |
| Nutzfläche:                   | 111,96 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,30 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €          |
| Provisionsangabe:             |                       |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



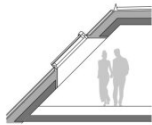


# Das Schmuckstück

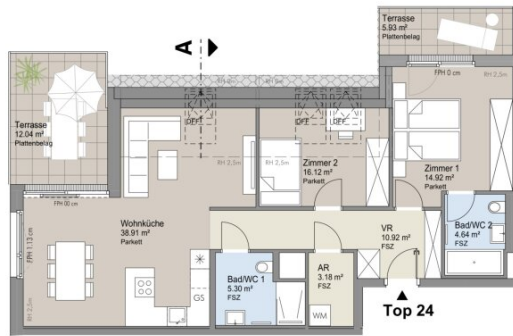
Leben am Quarzweg







SCHNITT A



Top 24

# Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

## 2. DACHGESCHOSS

### Top 24

3 ZIMMER WOHNUNG

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Vorraum                      | 10,92 m²        |
| Bad/WC 1                     | 5,30 m²         |
| Abstellraum                  | 3,18 m²         |
| Bad/WC 2                     | 4,64 m²         |
| Zimmer 1                     | 14,92 m²        |
| Zimmer 2                     | 16,12 m²        |
| Wohnküche                    | 38,91 m²        |
| <b>Wohnnutzfläche gesamt</b> | <b>93,99 m²</b> |
| Kellerabteil                 | 2,21 m²         |
| Terrasse                     | 17,97 m²        |

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



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

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

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

DATUM 23.11.2023

Quarzweg 1  
Projektentwicklung GmbH  
Kenselhofstraße 2  
3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER



NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH



|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Aufenthaltsraum    | Traufenstreifen       |
| Nebenraum          | abgehängte Decke      |
| Sanitärraum        | Allgemeine Grünfläche |
| Garten             | Böschung              |
| Terrasse/Balkon    |                       |
| Entwässerungsrinne |                       |

|     |                    |
|-----|--------------------|
| VR  | Vorraum            |
| AR  | Abstellraum        |
| SR  | Schrankraum        |
| RAR | Regenfallrohr      |
| FSZ | Feinsteinzeug      |
| FPH | Fertigarapethöhe   |
| DFF | Dachflächenfenster |

# Objektbeschreibung

## Das Schmuckstück - ein Juwel in der Stadt!

Ihr neues Zuhause

Ruhe, Erholung, viel Grün und gleichzeitig Urbanität – „Das.Schmuckstück“ am Quarzweg 1 in 1210 Wien bietet dies alles! Der Stadtteil „Donaufeld“ in Wien Floridsdorf besticht durch seine perfekte Infrastruktur gepaart mit unzähligen nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten. Mit den fußläufig erreichbaren Öffis bewältigen Sie hier unkompliziert sämtliche Wege im Alltag. Sportliebhaber können über das sehr gut ausgebaute Radwegenetz den Bezirk sowie die Attraktivitäten entlang der Donau erkunden/erleben. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich auf durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausführung sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

## Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung sowie **Nahversorgung**
- Wohnungsgrößen von rd. 47 bis 94 m<sup>2</sup>
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen
- **Echtholz-Parkettböden** in Dielenoptik in den Wohnräumen
- funkgesteuerter Außensonnenschutz
- **Fußbodenheizung**

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- Kleinkinderspielplatz
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- E-Mobilität (Vorbereitung)

## **Top 24:**

Das Arrangement dieser herrlichen 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. Über den Flur sind alle Räumlichkeiten zu erreichen. Insgesamt umfasst die Wohnung zwei sehr gut geschnittene Schlafzimmer und am Ende des Flurs, abrundend und gleichzeitig den Kern des Wohnklimas bildend, einen sonnendurchfluteten Wohnsalon mit offener Küchenfront. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Die optimale Raumausnutzung wird noch durch die grenzende Terrasse erweitert, welcher das tiefe Raumbewusstsein intensiviert, und viele erholsame Stunden umgeben von Frischluft und Sonne ermöglicht. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und die Toilette. Für das Master-Bedroom steht Ihnen ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und Toilette zur Verfügung.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Ihr neues Zuhause bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit dem Fahrrad ist man – ab Projektadresse – in nur ca. 4 min am Mühlschüttel Park (An der Oberen Alten Donau) oder beim Floridsdorfer Bad. Auch der Floridsdorfer Wasserpark oder der Donaupark sind so in nur wenigen Minuten erreichbar. Veranstaltungen wie das traditionelle Leopoldauer Erntedankfest oder Weinfeste in der beliebten Wiener Heurigengegend Stammersdorf sind weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt. Ein kleiner Tipp: mit der nur wenige Meter entfernten 26er Straßenbahn gelangen Sie ohne Umstieg direkt zum jährlich stattfindenden Wiener Weinwandern.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap