

## **Elegantes Wohnen im Grünen: Doppelhäuser und Wohnungen für anspruchsvolle Familien**



**Objektnummer: 5660/7183**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 119,53 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                           |
| <b>Garten:</b>                       | 105,12 m²                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 31,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,64              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 770.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

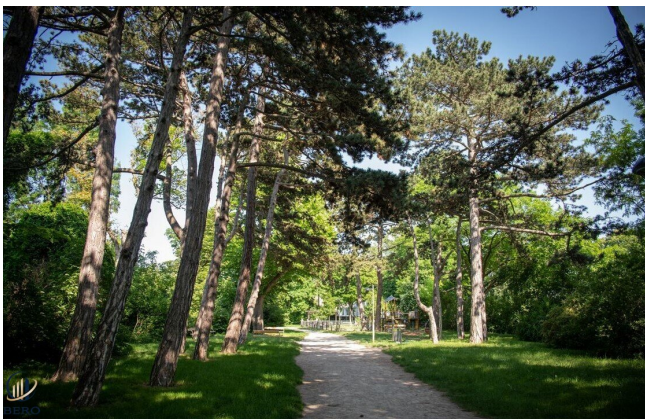


**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 2

Gerne stehen  
Verfügung.





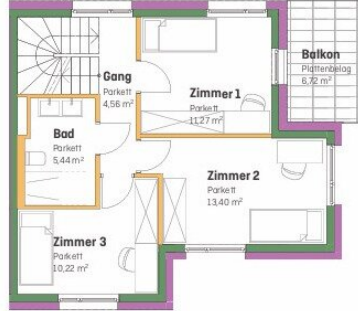
## Top 29.H02

Doppelhaus-Maisonette  
EG - 1. OG - DG

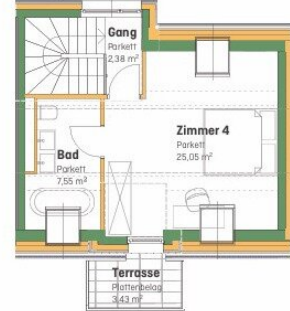
119,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
126,63 m<sup>2</sup> Freifläche



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Die Errichtung eines Pools ist behördlich genehmigt, jedoch nicht Bestandteil des Kaufobjektes.

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

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.

#### Das macht's aus:

- **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 m<sup>2</sup> bis 114 m<sup>2</sup> **alle mit Freiflächen**
- Doppelhausgrößen ca. 119 m<sup>2</sup>
- **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**

## **Top 29.H2:**

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Von hier aus gelangen Sie in den hellen, offenen Wohnsalon, welcher durch die großzügigen Fensterfronten und den direkten Zugang zur 11,36 m<sup>2</sup> 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, optional kann hier ein Pool errichtet werden. Ein separates WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss ist als Rückzugsort für die Familie konzipiert. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das Hauptschlafzimmer, 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.

Das Dachgeschoss gleicht einer eigenen Wohnung: Auf rund 35 m<sup>2</sup> bietet es ein sehr gut geschnittenes Schlafzimmer, ein privates Badezimmer mit Badewanne und Toilette. Auch

diese Etage verfügt über eine eigene kleine Terrasse.

**Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

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

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.

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 <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap