

**Ihre Oase in Wien: Ruhige Sackgassenlage und moderner
Wohnkomfort vereint**



Objektnummer: 5660/7175

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	205,54 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

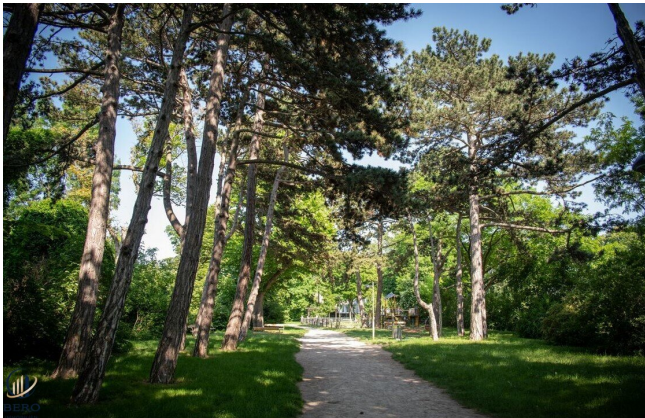
Ihr Ansprechpartner

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.

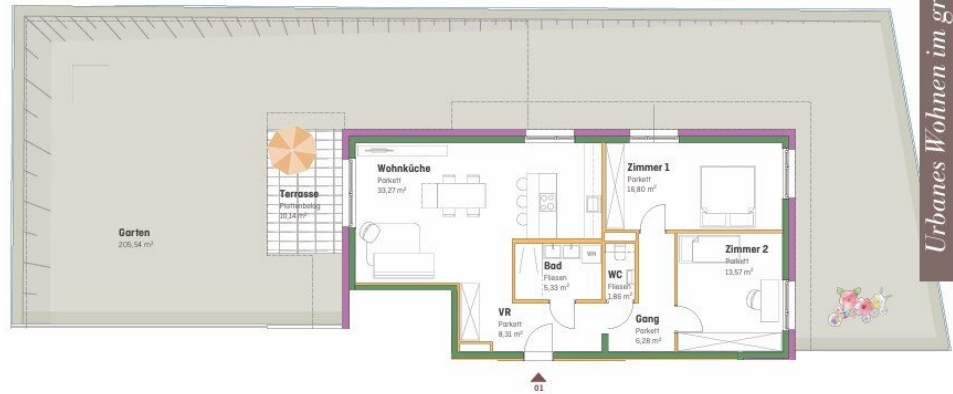




Grundriss 25.01 - EG

Top 25.01 - EG

85,42 m² Wohnfläche
215,68 m² Freifläche



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

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 m² bis 114 m² **alle mit Freiflächen**
- Doppelhausgrößen ca. 119 m²
- **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**
- Voraussichtlicher Baubeginn Q1

Top 25.01:

Das Arrangement dieser herrlichen Eigentumswohnung, 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 großzügig geschnittenes Schlafzimmer und am Ende des Vorraumes, abrundend und gleichzeitig den Kern des Wohnklimas bildend, einen sonnendurchfluteten Wohnsalon mit offener Küchenfront. Die optimale Raumausnutzung wird noch durch den grenzenden rund 200m² großen Garten 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 ist separat zu begehen.

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