

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen für Sonnenmomente und Rückzug



Terrasse im DG

Objektnummer: 5660/7621

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:	83,62 m²
Nutzfläche:	105,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

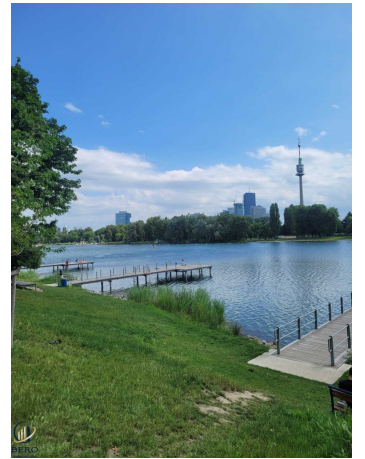
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien



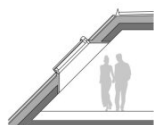




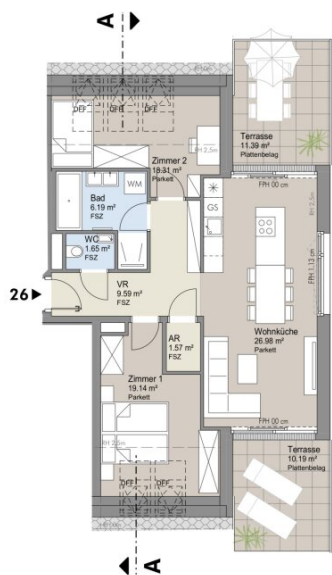
Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg





SCHNITT A



26

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

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- RAR Regenfallohr
- FSZ Feinsteinzeug
- FPH Fertiggarapethöhe
- DFF Dachflächenfenster

0 5 m



Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

2. DACHGESCHOSS

Top 26

3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	9,59 m²
Bad	6,19 m²
Abstellraum	1,57 m²
WC	1,65 m²
Zimmer 1	19,14 m²
Zimmer 2	18,31 m²
Wohnküche	26,98 m²
Wohnnutzfläche gesamt	83,43 m²
Kellerabteil	2,50 m²
Terrasse/Balkon	21,58 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 Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundertstel Bereich sind möglich.

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

DATUM 13.11.2023

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselhofstraße 2
3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER
noe IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH



Objektbeschreibung

Das Schmuckstück am Quarzweg

Urbanes Lebensgefühl trifft grüne Oase

**27 freifinanzierte Eigentumswohnungen | 2 bis 4 Zimmer | 47–94 m² | Fertigstellung:
Ende 2025**

Ein Zuhause mit Charakter – Für Menschen, die mehr erwarten

Im Herzen des aufstrebenden Stadtteils **Donaufeld** im 21. Bezirk entsteht mit „*Das Schmuckstück*“ ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das Ruhe, Naturverbundenheit und moderne Stadtinfrastruktur vereint. Eingebettet in eine begrünte Ruhelage am Quarzweg 1 entstehen 27 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen – jede einzelne mit Freifläche, wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten.

Dieses Projekt ist weit mehr als ein Ort zum Wohnen – es ist ein Lebensgefühl. Für Singles, Paare und Familien, die Wert auf Stil, Komfort und nachhaltige Lebensqualität legen.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren – wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Top 26 – Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen für Sonnenmomente und Rückzug

Diese 3-Zimmer-Wohnung im zweiten Dachgeschoss bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch den idealen Rückzugsort für Paare, junge Familien oder alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen Raum für persönliche Rückzugsorte – ob für die Kleinen, ein Homeoffice oder Gäste. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche ist das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Leben, Lachen und Genießen. Die Küche ist intelligent integriert und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein – perfekt für gesellige Abende oder den Sonntagsbrunch.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannte Auszeiten – und das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen

Die nordostseitige Terrasse begrüßt Sie am Morgen mit sanftem Licht – der perfekte Platz für den ersten Kaffee oder ein Frühstück im Freien. Am Abend schenkt Ihnen die südwestseitige Terrasse Sonnenstrahlen bis zum Sonnenuntergang – ideal, um den Tag bei einem Glas Wein oder einem guten Gespräch ausklingen zu lassen. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und unterstreichen das angenehme, luftige Wohngefühl dieser Dachgeschosswohnung.

Fakten im Überblick

- 2. Wohnungsgrößen von ca. 47–94 m²**
- 4. 2 bis 4 Zimmer** – optimal geschnitten & lichtdurchflutet
- 6. Jede Wohnung mit Freifläche:** Eigengarten, Terrasse oder Balkon
- 8. Begrünte Allgemeinflächen & Kleinkinderspielplatz**
- 10. Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Mobilität**
- 12. Photovoltaikanlage & Luft-Wärmepumpe**
- 14. Hochwertige Ausstattung**
- 16. Echtholz-Dielenböden**
- 18. moderne Fliesen**
- 20. Fußbodenheizung**
- 22. Barrierefreier Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss**

Wohnen mit Weitblick – Architektur trifft Alltagstauglichkeit

Die Wohnungen überzeugen mit **durchdachten Grundrissen**, großzügigen Fensterflächen für eine helle Wohnatmosphäre und zeitlos eleganter Ausstattung. Von der gemütlichen 2-Zimmer-Gartenwohnung bis zum großzügigen 4-Zimmer-Penthouse – hier findet jeder seinen persönlichen Wohlfühlraum.

Für den Sommerkomfort sorgt ein **funkgesteuerter Außensonnenschutz**, in der kalten Jahreszeit verwöhnt eine **energieeffiziente Fußbodenheizung**. **Nachhaltigkeit ist hier kein Trend, sondern Standard** – dank Wärmepumpe und eigener Photovoltaikanlage.

Ein Zuhause mit Zukunft – Nachhaltig & komfortabel

Mit „**Das Schmuckstück**“ schafft die **NÖ Immobilien Development GmbH (NID)** gemeinsam mit **BERO-Immobilien** ein Projekt, das den heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt:

- **Autarke Wärmeversorgung** mit Wärmepumpe
- **Photovoltaikanlage** für saubere Energie
- **E-Mobilitätskonzept**
- **Barrierefreiheit** für generationsübergreifendes Wohnen

Lage, die verbindet – Ruhig wohnen, schnell angebunden

Donaufeld zählt zu den spannendsten Entwicklungsgebieten Wiens. Und dennoch ist es schon heute ein Ort, an dem es sich wunderbar leben lässt. **Direkt vor der Haustür:**

- **Straßenbahnlinie 26** – in wenigen Minuten zur U6 und U1
- **U-Bahn-Station Floridsdorf** – rasch ins Zentrum

- **Schnellstraßenanschluss** für Autofahrer

Im direkten Umfeld finden sich:

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken
- Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen
- Zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote

Freizeit & Natur – Erholung beginnt vor der Tür

Ob mit dem Fahrrad oder zu Fuß – der 21. Bezirk hat Naturbegeisterten und Aktiven viel zu bieten:

2. **Obere Alte Donau** – 4 Minuten mit dem Rad
4. **Mühlschüttel Park & Donaupark** – grüne Rückzugsorte
6. **Floridsdorfer Bad** – Sommervergnügen für die ganze Familie
8. **Donauinsel** – Wiens Top-Freizeitareal für Sport, Picknick & Entspannung

Die kommende Gebietsentwicklung „**Grünzug Donaufeld**“ verspricht zudem zusätzliche Naherholungsflächen und macht das Wohnumfeld langfristig noch lebenswerter.

Vermerk: Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind zum Teil Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft.

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 Exposee 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