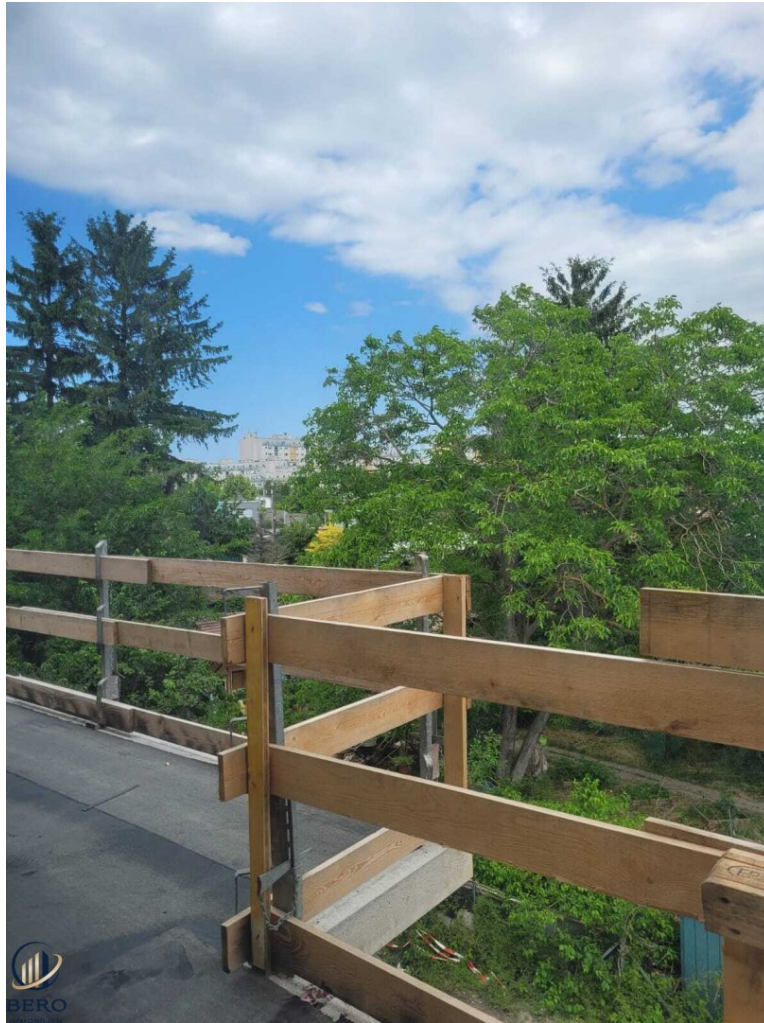


Ein Zuhause mit Weitblick & Wohnqualität-Provisionsfrei



Große Terrassen und ein Balkon

Objektnummer: 5660/7616

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,30 m ²
Nutzfläche:	110,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Das Schmuckstück

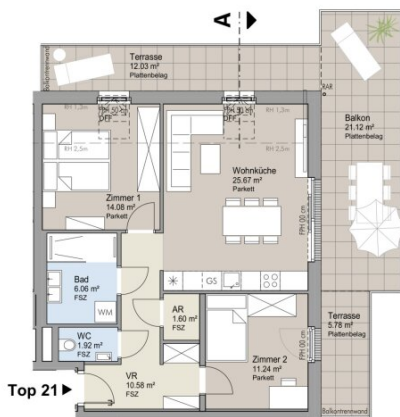
Leben am Quarzweg







SNITT A



Top 21

	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

Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

1. DACHGESCHOSS

Top 21

3 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	10,58 m²
Bad	6,06 m²
Abstellraum	1,60 m²
WC	1,92 m²
Zimmer 1	14,08 m²
Zimmer 2	11,24 m²
Wohnküche	25,67 m²
Wohnnutzfläche gesamt	71,15 m²
Kellerabteil	2,21 m²
Terrasse/Balkon	38,93 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 Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. 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!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.

DATUM 17.04.2025

EIN PROJEKT DER

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselhofstraße 2
3100 St. Pölten

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

Top 21 – Licht, Raum & zwei Terrassen: Ihr Wohlfühl-Zuhause im Dachgeschoss

Ob als erstes gemeinsames Zuhause, als Platz für die wachsende Familie oder als Rückzugsort mit Freiraum – **Top 21 vereint urbanes Leben mit Wohlfühl.** Die großzügigen Außenflächen, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage am Quarzweg machen diese Wohnung zu einem echten „Schmuckstück“ – wie der Projektname treffend verrät.

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Dachgeschoss verbindet modernes Wohngefühl mit Ruhe und Sonne. Mit rund **71 m² Wohnfläche, zwei Terrassen+ Balkon (gesamt ca. 39 m²)** sowie einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung den perfekten Rückzugsort für Paare oder junge Familien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten genügend Platz für Rückzug, Homeoffice oder Kinderzimmer. **Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohnbereich mit offener Küche** – ein Ort zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Leben. Die Küche ist optimal im

Raum integriert und bietet viel Fläche für kreative kulinarische Momente.

Praktisch: Direkt beim Eingang befindet sich ein Abstellraum– ideal für Jacken, Schuhe und Alltagsgarderobe. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WaMa Anschluss ausgestattet, während das WC separat begehbar ist – ein Plus an Komfort und Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben sind die großen und sonnigen Terrassen+ Balkon, die von allen Räumen aus zu begehen sind. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen – bei einem Glas Wein, einem guten Buch oder einfach mit dem Blick in den Himmel. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches Wohnklima – hell, offen und einladend.

Highlights auf einen Blick

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:** Echtholz-Dielenparkett, moderne Fliesen, Fußbodenheizung
16. **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