

**Vom Licht durchflutet, von Raum umgeben – exklusive
DH-Hälfte für urbane Genießer**



Objektnummer: 5660/7646

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,73 m²
Nutzfläche:	476,05 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	216,67 m²
Keller:	55,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	879.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

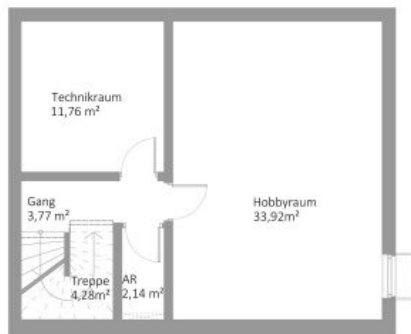


Beatrix Fötsch

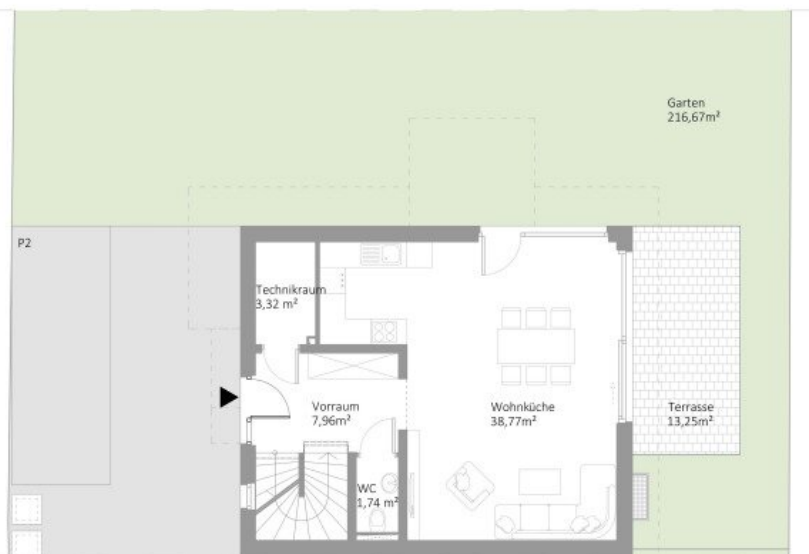
Bero Immobilien GmbH







KELLERGECHOSS
WNF 55,87m²



ERDGECHOSS
WNF 51,79m²



OBERGECHOSS
WNF 63,78m²



DACHGECHOSS
WNF 32,16m²



BERO
IMMOBILIEN

Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis enthalten. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

1 5m

Objektbeschreibung

**Exklusive Designer-Doppelhaushälften mit Garten & Dachterrasse in urbaner Ruhelage
– 1210 Wien**

STATUS (Rohbau fertiggestellt)

In einer der **attraktivsten Wohngegenden des 21. Bezirks** entstehen zwei moderne, architektonisch durchdachte Designerhäuser – stilvoll geplant für Menschen mit gehobenem Anspruch. Großzügige Freiflächen, lichtdurchflutete Räume und durchdachte Grundrisse vereinen sich mit einer hervorragenden Lage in **stadtnaher Ruhelage** – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die Lebensqualität mit Stadtkomfort kombinieren möchten.

Überzeugen Sie sich selbst, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung der Doppelhaushälfte

Erdgeschoss – Raum für Begegnung

Offener Wohnsalon mit Zugang zum Garten, elegante Küche mit großzügiger Gestaltung, raumhohe Fensterfront zur Terrasse – der ideale Treffpunkt für Familie und Gäste.

Obergeschoss – Privatsphäre & Geborgenheit

Drei helle Zimmer, ein Balkon, ein Schrankraum sowie ein stilvolles Bad mit Wanne – hier entsteht ein Ort zum Zurückziehen und Wohlfühlen.

Dachgeschoss – Ihr exklusives Refugium

Mit ca. 36 m² Wohnfläche, eigenem Bad, Kosmetikbereich und einer großflächigen **Terrasse mit Weitblick** bietet dieses Geschoss ein besonderes Highlight für entspannte Abende in der Abendsonne – ganz privat.

Kellergeschoss – Mehr Raum für Ideen

Ca. 55 m² zusätzliche Fläche für Hobbies, Lagerung oder Fitness – inkl. Technik- & Abstellraum.

Eine **schlüsselfertige Ausführung** ist auf Wunsch gerne möglich

Die **Aufschließungskosten** sind bereits im **Kaufpreis inkludiert**.

Ausstattung & Highlights:

- **Design trifft Funktion** – moderne Architektur mit klaren Linien
- **Große Freiflächen:** Garten, Balkon, Dachterrasse
- **Elektrische Raffstores & Rollläden**
- **Fußbodenheizung & Deckenkühlung** für ganzjährigen Komfort
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** – energieeffizient & zukunftssicher
- **Leerverrohrung für PV-Anlage** bereits vorbereitet
- **Belagsfertig oder schlüsselfertig** – ganz nach Ihren Wünschen
- **Massivbauweise in Topqualität** durch erfahrene Bauträger
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Belagsfertige Ausführung bei Übergabe**

- auf Wunsch kann Ihr Haus auch schlüsselfertig übergeben werden

Lage, Infrastruktur & Mobilität – Stadt. Natur. Zuhause.

Diese exklusiven Doppelhaushälften befinden sich in einem ruhigen, begrünten Teil des 21. Bezirks – eine Gegend, die sich durch **hohe Lebensqualität**, **beste Infrastruktur** und ein **familienfreundliches Umfeld** auszeichnet.

Freizeit & Naherholung:

- Nur wenige Minuten zu beliebten Erholungsgebieten wie dem **Marchfeldkanal**, den **Donauauen**, dem **Stammersdorfer Heurigenviertel** oder dem **Bisamberg**
- Vielfältige Freizeitangebote: **Radwege**, **Spazierwege**, **Reitställe**, Tennis- & Fußballplätze sowie Spielplätze in der Umgebung
- Für Familien besonders attraktiv: **grüne Parks**, **ruhige Wohnstraßen** und nahegelegene **Kindergärten**, **Schulen & Sportanlagen**

Optimale Verkehrsanbindung:

- **Buslinien** und **Straßenbahnlinien (z. B. Linie 30/31)** in fußläufiger Nähe
- **U1 & U6** in wenigen Minuten erreichbar – perfekte Anbindung ans Stadtzentrum
- **Schnellstraßenanschluss (S2, A22, B3)** in kurzer Fahrdistanz – ideal auch für Pendler:innen oder Wochenendausflüge

Sehr gute Infrastruktur:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäckereien, Apotheke) in unmittelbarer Nähe

- Nahversorgung durch zahlreiche **Restaurants, Cafés, Ärztezentren, Drogerien** etc.
- Zahlreiche Bildungseinrichtungen wie **Volksschulen, Mittelschulen und Musikschulen** befinden sich im direkten Umkreis

Fazit: Die perfekte Kombination aus **Ruhe, Natur, urbaner Nähe und hoher Alltagspraktikabilität.**

Vermerk: Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. Alle Abbildungen dienen der Visualisierung und sind beispielhaft. Abweichungen in Planung und Ausführung – insbesondere aufgrund behördlicher Vorgaben, technischer Entwicklungen oder Lieferengpässen – sind vorbehalten. Die angegebene Ausstattung entspricht dem aktuellen Planungsstand. Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufpreises. Alle Angaben ohne Gewähr. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

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 <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap