

## **Familienidylle pur – Haus mit Garten in ruhiger Stadtlage**



**Objektnummer: 5660/7520**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	21,76 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



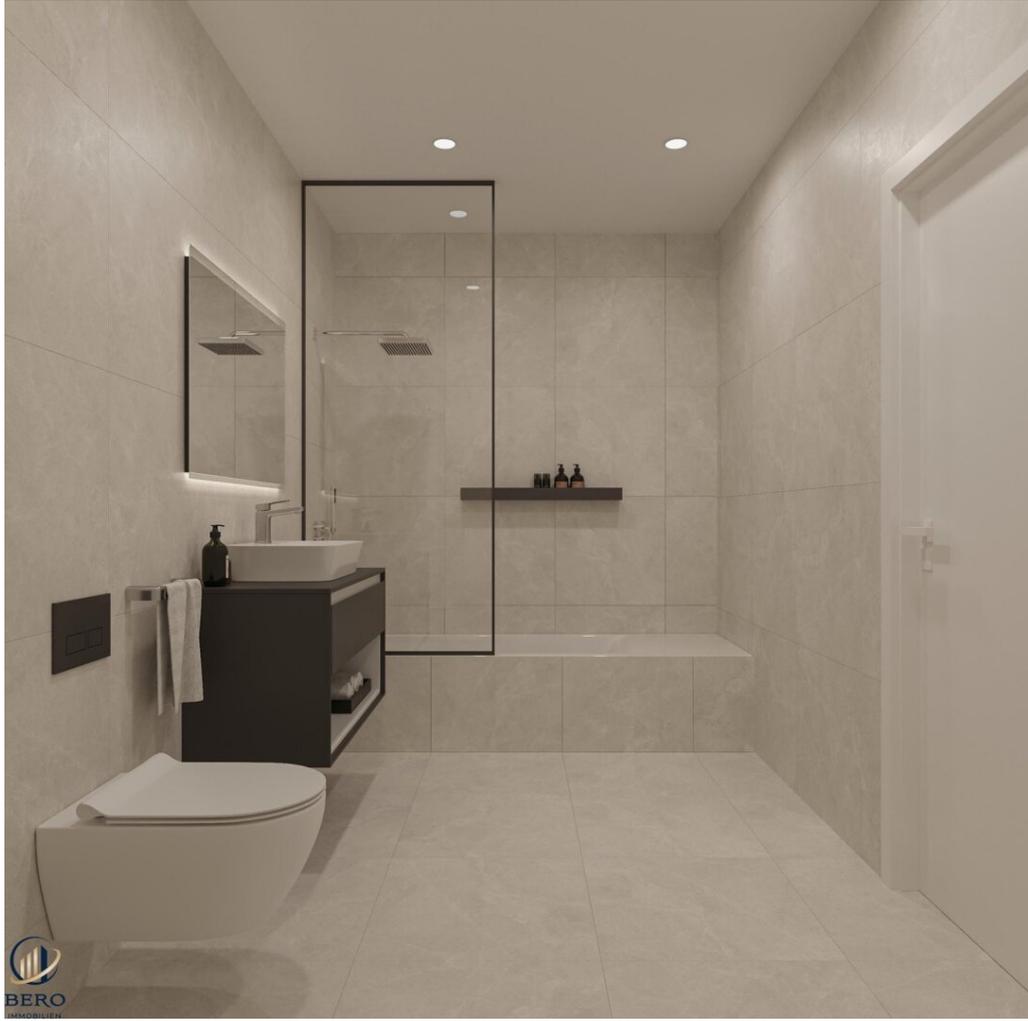
### Lydia Knam

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

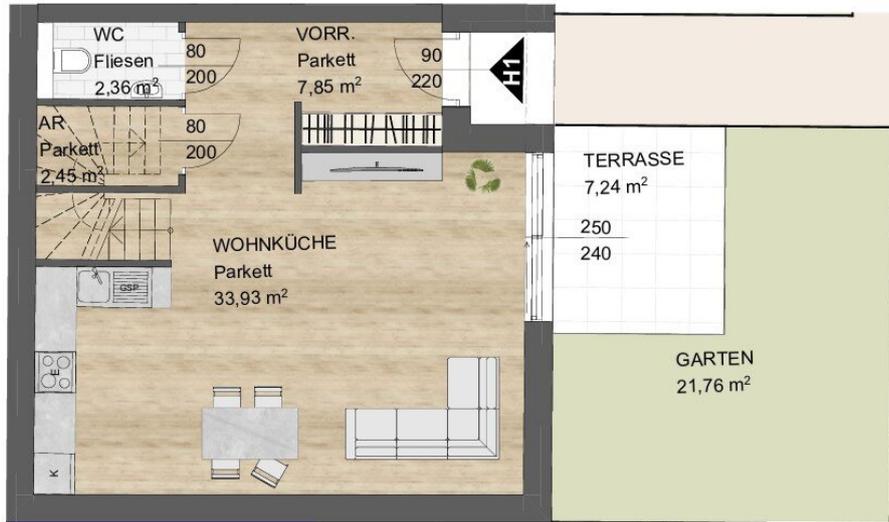
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





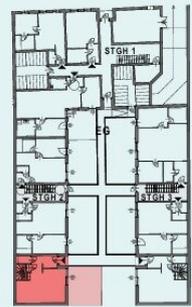


ERDGESCHOSS



HAUS 01

WOHNNUTZFLÄCHE	110,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,90 m <sup>2</sup>
LOGGIA	-----
GARTEN	21,76 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	10,00 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

A3 | 1:50

06.06.2025

INHALT

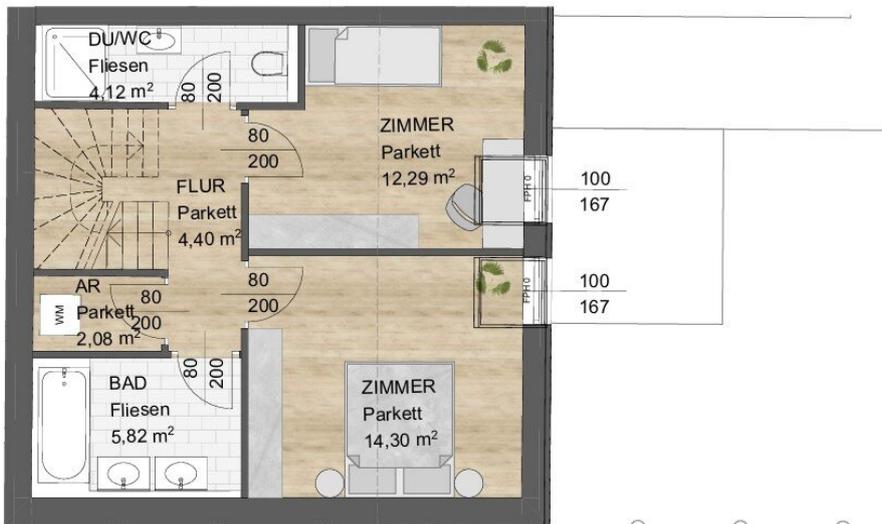
MASSSTAB

DATUM



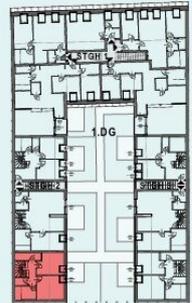
Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden  
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

1.DACHGESCHOSS



HAUS 01

WOHNNUTZFLÄCHE	110,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,90 m <sup>2</sup>
LOGGIA	-----
GARTEN	21,76 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	10,00 m <sup>2</sup>



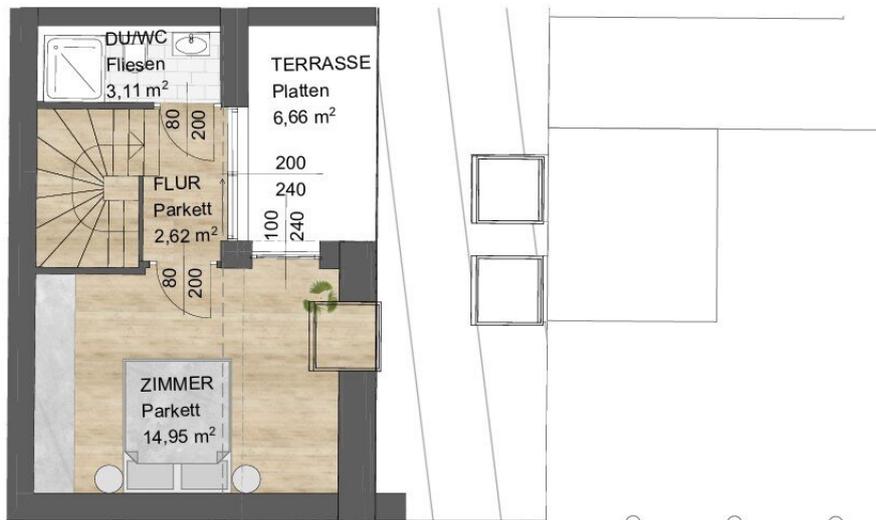
GRUNDRISS

A3   1:50	INHALT
06.06.2025	MASSSTAB
	DATUM



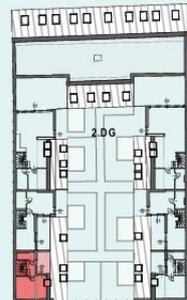
Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
 Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden.  
 Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

2.DACHGESCHOSS



HAUS 01

WOHNNUTZFLÄCHE	110,17 m <sup>2</sup>
TERRASSE	13,90 m <sup>2</sup>
LOGGIA	-----
GARTEN	21,76 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	10,00 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

A3 | 1:50

06.06.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden.  
Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## Das Projekt – moderner Wohnkomfort im grünen Innenhofensemble

Dieses exklusive Neubauprojekt präsentiert sich als harmonisch angeordnete Wohnanlage in Form eines offenen U – ein geschütztes Refugium mitten in der Stadt. Insgesamt entstehen hier 16 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Wohnnutzflächen von ca. **34 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>** sowie **zwei charmante Einfamilienhäuser mit jeweils rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Fast alle Einheiten verfügen über großzügige Freiflächen – Terrassen, Eigengärten oder Balkone – die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die durchdachte Wohnungsvielfalt ermöglicht maßgeschneiderte Wohnlösungen für unterschiedlichste Lebensphasen und Bedürfnisse – vom kompakten City-Apartment über das stilvolle Paar-Domizil bis hin zur familienfreundlichen Gartenwohnung. Die beiden Häuser bilden den ruhigen Abschluss der Anlage und bieten mit ihren privaten Gärten und Terrassen besonderen Rückzugsraum.

Hochwertige Architektur, grüne Freiräume und ein klares Bekenntnis zu moderner Lebensqualität machen dieses Projekt zu einem Ort, an dem man nicht nur wohnt – sondern ankommt.

## Highlights auf einen Blick

- **Architektonisch durchdachtes Ensemble** in U-Form mit grünem Innenhof
- **16 Wohnungen** mit ca. 34 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- **2 Einfamilienhäuser** mit je ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Großzügige Freiflächen:** Eigengärten, Terrassen oder Balkone bei fast jeder Einheit
- **Tiefgarage im Haus** – komfortables und sicheres Parken inklusive
- **Vielfältige Grundrisse** – ideal für Familien, Paare und Singles
- **Ruhe & Privatsphäre** dank hofseitiger Ausrichtung und durchdachter Anordnung

- **Hochwertige Ausstattung** für zeitgemäßen Wohnkomfort
- **Erstklassige Lage** mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung

### **Stiege H 01:**

Dieses moderne Stadthaus bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: die Unabhängigkeit eines Hauses gepaart mit der Intimität einer ruhigen Wohnanlage. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, offener Wohnbereich mit perfekt integrierter Küche, die kulinarische Kreativität einlädt. Große Glasflächen verbinden den Innenraum mit dem privaten Garten und schaffen ein wohltuendes Raumklima. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer – Rückzugsräume für jedes Familienmitglied. Im Dachgeschoss finden Sie ein weiteres Zimmer, welches vielseitig genutzt werden kann – Büro, Schlafzimmer oder Hobbyraum – die anschließende Terrasse rundet dieses Stockwerk ab. Ein Haus, das Geborgenheit und Freiheit perfekt verbindet.

### **Alles für den Alltag in unmittelbarer Umgebung**

In dieser hervorragend erschlossenen Wohnlage erwartet Sie eine perfekte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Drogerien bis hin zu kleinen Nahversorgern – befinden sich in direkter Umgebung. Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind rasch erreichbar und sorgen für optimale medizinische Versorgung. Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich in angenehmer Nähe. Auch Freizeit kommt nicht zu kurz – ob entspannter Spaziergang im Grünen, sportliche Aktivitäten oder ein Cafébesuch ums Eck – hier bleibt kein Wunsch offen.

### **Ein Ort zum Ankommen – für Familien, Paare und Singles**

Ob lebendige Familien, berufstätige Paare oder unabhängige Singles – dieser Ort vereint urbanes Leben mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität. Die grüne Gestaltung der Anlage lädt zum Verweilen ein, während die durchdachte Infrastruktur einen Alltag mit kurzen Wegen ermöglicht. Kindergärten und Schulen sind nah, Freizeitaktivitäten im Grünen beginnen direkt vor der Haustür, und auch das pulsierende Stadtleben ist schnell erreichbar. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Rückzug und Urbanität – ein Zuhause, das sich ganz individuell entfalten lässt.

## **Perfekt angebunden – ob öffentlich oder mit dem Auto**

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist erstklassig: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine rasche Verbindung in sämtliche Richtungen Wiens. Auch die U-Bahn ist bequem erreichbar und bringt Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur A23 – innerhalb weniger Minuten gelangen Sie auf den Knoten Stadlau, von wo aus Sie schnell in Richtung Innenstadt, Flughafen oder in den Süden und Westen Österreichs starten können. Die Wiener City ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto bequem in rund 20–25 Minuten erreichbar.

## **Ein Bauträger mit Vision und Verlässlichkeit**

Hinter diesem Projekt steht ein Bauträger, der sich durch seine Leidenschaft für Architektur, Qualität und Nachhaltigkeit einen hervorragenden Ruf erarbeitet hat. Mit einer Vielzahl erfolgreich realisierter Projekte in Wien und Niederösterreich setzt das Unternehmen neue Maßstäbe im Wohnbau.

Ob smarte Reihenhäuser mit Photovoltaik und E-Ladestationen oder exklusive Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Freiflächen – jedes Projekt zeugt von Innovationskraft und einem tiefen Verständnis für die Bedürfnisse moderner Wohnkonzepte. Dabei wird besonderer Wert auf energieeffiziente Bauweise, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse gelegt.

Mit einem klaren Fokus auf Innovation, Nachhaltigkeit und Kundenzufriedenheit hat sich das Unternehmen als verlässlicher Partner für anspruchsvolle Wohnprojekte etabliert.

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

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

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap