

Neu errichtete DH-Hälfte mit sonnigem Garten-top Lage



Objektnummer: 5660/7836

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,35 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Garten:	118,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

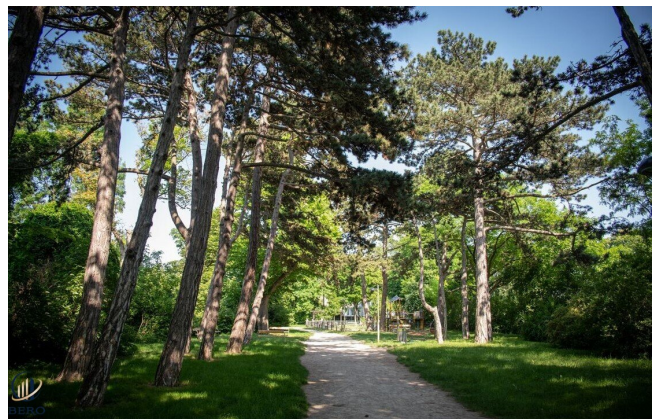


Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997
H +43 699

Gerne stehen
Verfügung.

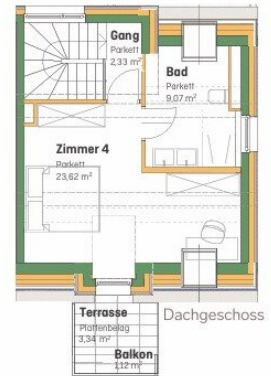
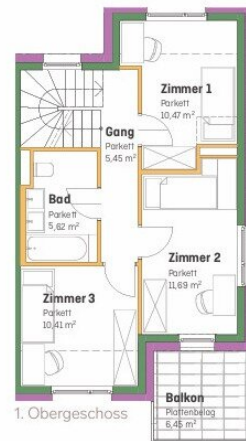
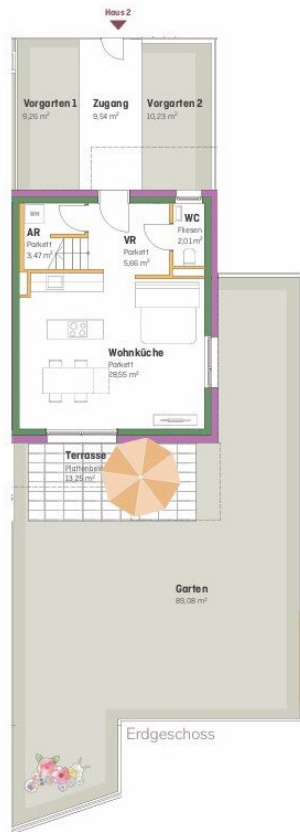




Top 25.H02

Doppelhaus-Maisonette
EG - 1. OG - DG

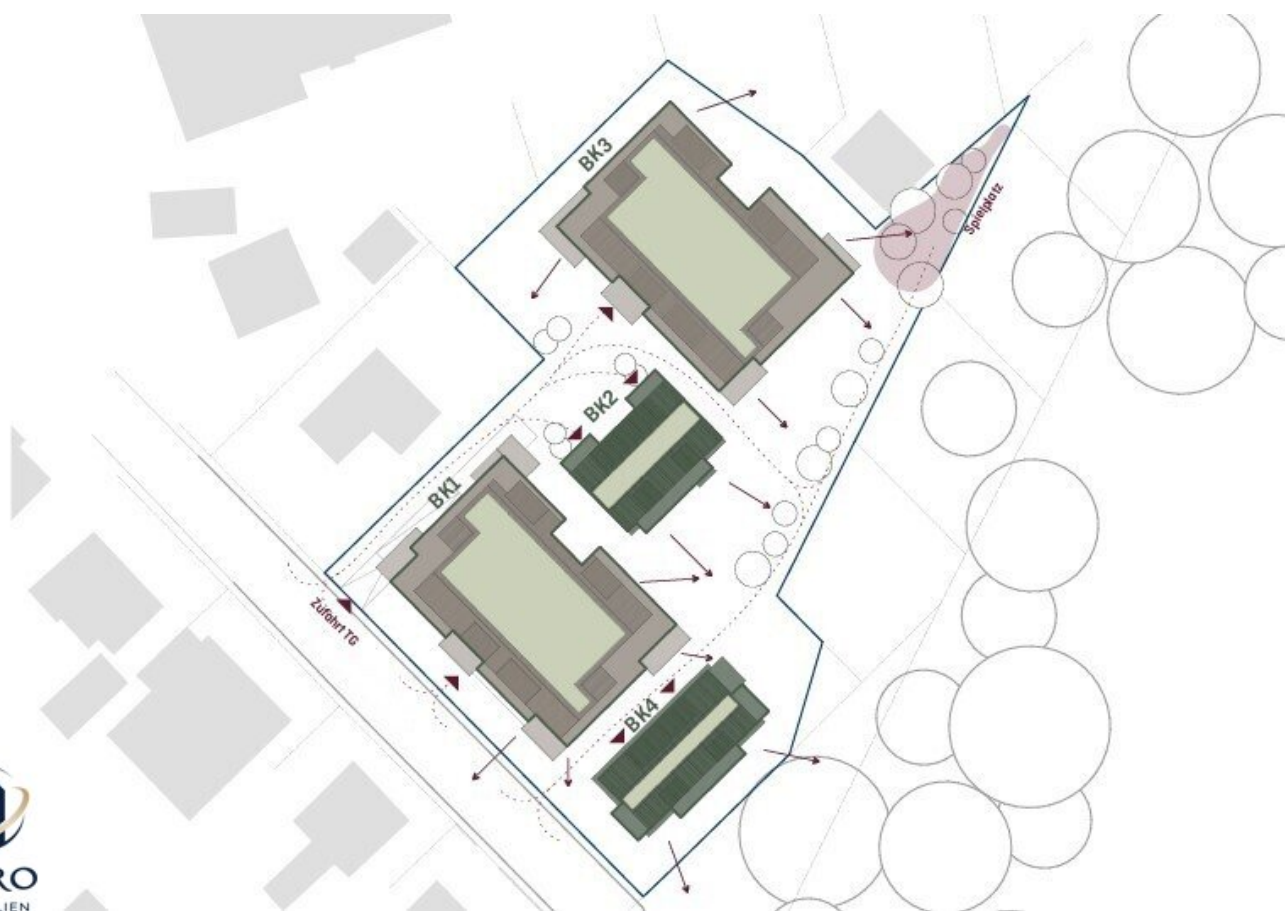
118,35 m² Wohnfläche
142,27 m² Freifläche



Gestalterische und technische Änderungen der Grundrisse behält sich der Bauträger 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.

Urbanes Wohnen im grünen Herzen der Leopoldau





Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in ruhiger Sackgasse: Neubauprojekt im Herzen des 21. Bezirks

Der Vorverkauf hat begonnen – sichern Sie sich jetzt Ihre Wunschseinheit und lassen sie sich vormerken!

Status

Die Baugenehmigung ist erteilt, wir befinden uns in der Phase der Vorverwertung.

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.

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.

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

Ein Projekt mit Handschrift – Qualität aus Überzeugung

Hinter diesem Projekt steht ein erfahrener und zukunftsorientierter Bauträger, der für durchdachte Architektur, nachhaltige Bauweise und wertbeständige Immobilien steht. Mit hoher Sorgfalt, einem geschulten Blick fürs Detail und dem Anspruch, Wohnraum zu schaffen, der Generationen überdauert, entstehen hier Wohnungen und Häuser, die durch Substanz, Stil und Qualität überzeugen. Es ist die Kombination aus moderner Technik, ökologischer Verantwortung und echtem Wohnkomfort, die dieses Projekt so besonders macht.

Ausstattung & Highlights

- **zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung**
- **auf Eigengrund-KEIN BAUGRUND**
- **zwei Wohngebäude und zwei Doppelhäuser**
- **Wohnungsgrößen von rd. 40 m² bis 114 m² alle mit Freiflächen**
- **Doppelhaushälften mit ca. 118 m² Wohnfläche**
- **2 Balkone**
- **2 Terrassen+ Garten**
- **Badausstattung**, kombiniert mit **hochwertigen Wand- und Bodenfliesen**
- **Echtholz-Parkettböden-Eiche** in den Wohnräumen
- **funkgesteuerter Außensonnenschutz Raffstore**
- **Fußbodenheizung**
- **Wärmepumpe (Wasser/Wasser)**
- **Kühlung über das Fußbodenheizsystem**
- **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung des Allgemeinverbrauchs

- **Lift** vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- **Kleinkinderspielplatz**
- gute **Infrastruktur und Verkehrsanbindung** sowie Nahversorgung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- großzügige, begrünte Allgemeinflächen

Beschreibung der hochwertig errichteten DH-Hälfte- Top 25.H2

Wohnfläche rund 118 m²

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein **großzügiger Vorraum**, der genügend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Von hier aus gelangen Sie in die helle, **offene Wohnküche**, die durch ihre großzügigen Fensterfronten und den **direkten Zugang zur 13,25 m² großen Terrasse** besticht. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die Küche ist ideal in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. **Der sonnige Garten** erweitert das Raumangebot nach draußen und bietet eine private Grünfläche für Spiel und Entspannung. **Ein separates WC** im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss ist als Rückzugsort für die Familie konzipiert. **Drei gut geschnittene Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, eignen sich ebenfalls als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume. Ein **modern ausgestattetes Badezimmer** mit Badewanne ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. **Ein zentraler Gang** verbindet alle Räume und sorgt für eine praktische und angenehme Anordnung.

Das Dachgeschoss gleicht fast einer eigenen Wohnung: **Auf rund 35 m²** bietet es ein sehr gut geschnittenes Schlafzimmer, **ein privates Badezimmer** mit Dusche und Toilette. Auch hier lädt eine **wunderschöne Terrasse mit rund 4,50 m²** dazu ein, den Tag entspannt bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Lebensqualität in Leopoldau – eine Lage zum Durchatmen

Diese exklusive Wohngegend in der Leopoldau bietet eine wohltuende Ruheroase im Norden Wiens – und dennoch alles, was das moderne Leben benötigt. In einer charmanten, verkehrsberuhigten Umgebung entsteht ein Wohnquartier, das Entspannung und Alltagskomfort vereint. Die nahe Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün – hier lebt man naturnah, sicher und dennoch gut angebunden.

Perfekte Verkehrsanbindung – urban und flexibel mobil

Dank der optimalen Anbindung sind Sie rasch in der City – mit dem Auto oder den Öffis in nur 30 Minuten am Stephansplatz. In direkter Umgebung verkehren mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (29A, 28A, 27A sowie Tram 25 und 26), die eine schnelle Verbindung zu den U-Bahnstationen Kagran (U1) und Floridsdorf (U6, S-Bahn) bieten. Über die nahegelegene B3 gelangen Sie zügig zur Donauuferautobahn (A22) und zur Südosttangente (A23) – ideal für Pendler und Cityliebhaber gleichermaßen.

Freizeitgenuss & Erholung – Natur und Sport direkt vor der Haustür

Die umliegenden Natur- und Erholungsgebiete bieten Raum für Ausgleich und Bewegung – ob Joggen entlang der Alten Donau, Spaziergänge in weitläufigen Parkanlagen oder Familienausflüge zu den umliegenden Gemüsegärten. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Sportstätten: das Hallenbad Floridsdorf, Fußball- und Basketballplätze sowie die Steffl Arena mit Eissportzentrum bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.

Alles in der Nähe – Infrastruktur, Schulen & medizinische Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Nachbarschaft – von Supermärkten bis zu Apotheken. Wer mehr Auswahl möchte, erreicht das Donauzentrum und das SCN in wenigen Minuten. Auch medizinisch ist man bestens versorgt: Allgemeinmediziner, Fachärzte und Kinderärzte sind in der Umgebung angesiedelt, die Klinik Floridsdorf ist nur etwa zehn Autominuten entfernt. Familien profitieren außerdem von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über den Bildungscampus bis zur Vienna International School.

Weiterführende Informationen

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 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 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 <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap