

## Investieren in Lebensqualität – Anlagewohnungen im Erstbezug



**Objektnummer: 92933**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quarzweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Kaufpreis:	351.000,00 €
Betriebskosten:	117,32 €
USt.:	11,73 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

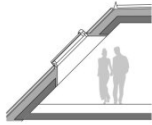
EHL Wohnen GmbH



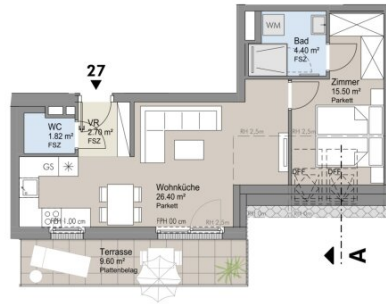








SCHNITT A



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

VR	Vorraum
AR	Abstellraum
SR	Schrankraum
RAR	Regenfallohr
FSZ	Feinsteinzeug
FFH	Fertigarapethöhe
DDF	Dachflächenfenster

## Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

2. DACHGESCHOSS

Top 27

2 ZIMMER WOHNUNG

Vorraum	2,62 m <sup>2</sup>
Bad	4,40 m <sup>2</sup>
WC	1,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,40 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt</b>	<b>50,74 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	2,50 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon	9,74 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca. Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenebene. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundertstel Bereich sind möglich.

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

DATUM 13.11.2023

Quarzweg 1  
Projektentwicklung GmbH  
Kenselhofstraße 2  
3100 St. Pölten



## Objektbeschreibung

### **Eine Investition, die heute überzeugt – und morgen trägt**

#### **Lage. Qualität. Nachhaltigkeit.**

Am Quarzweg 1 in 1210 Wien entsteht mit „**Das.Schmuckstück**“ ein Neubauprojekt, das genau jene Kriterien erfüllt, nach denen Anleger heute suchen: stabile Nachfrage, hohe Wohnqualität und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Nur fünf Minuten mit dem Fahrrad zur Donau gelegen, verbindet dieses Projekt ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur – ein Standortvorteil, der langfristig für sehr gute Vermietbarkeit sorgt. Floridsdorf zählt zu den dynamischsten Bezirken Wiens und bietet eine ideale Kombination aus Wachstum, Grünraum und perfekter Verkehrsanbindung.

### **Wohnungen, die Mieter wollen – und Werte schaffen**

Die 27 freifinanzierten Neubauwohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige, zeitlos elegante Ausstattung. Edle Materialien, großzügige Fensterflächen und private Freiflächen bei jedem Top (Garten, Balkon oder Terrasse) schaffen Wohnqualität, die sich klar vom Markt abhebt – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Rendite und geringe Leerstandszeiten.

Klare Architektur trifft auf Funktionalität, Komfort und Langlebigkeit. Genau das, was anspruchsvolle Mieter schätzen – und Investoren suchen.

### **Nachhaltig investieren – effizient vorsorgen**

Ein modernes Energiekonzept mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Betriebskosten und macht das Projekt zukunftssicher. Tiefgarage, Fahrradabstellräume und zeitgemäße Haustechnik erhöhen zusätzlich die Attraktivität und den langfristigen Werterhalt.

Die ausgezeichnete Anbindung über Straßenbahn, U6 und S-Bahn am Bahnhof Floridsdorf garantiert schnelle Wege in die Innenstadt und steigert die Nachfrage bei Mietern aller Zielgruppen.

## **Das Projekt auf einen Blick**

- 27 freifinanzierte Neubauwohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen ca. 47–94 m<sup>2</sup>
- Alle Wohnungen mit privater Freifläche
- 18 Tiefgaragen-Stellplätze
- Einlagerungsraum zu jeder Wohnung
- Photovoltaikanlage
- Bezugsfertig

## **Hochwertige Ausstattung für langfristige Wertstabilität**

- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Einbruchshemmende Eingangstüren (WK3)
- 3-Schicht-Eichenparkett in Dielenoptik

- Großformatiges Feinsteinzeug
- Markensanitärausstattung
- Klimavorbereitung in den Dachgeschoßen
- 
- 

### **Ein Standort, der Rendite und Lebensqualität verbindet**

Floridsdorf punktet mit über 40 % Grünflächen, unmittelbarer Nähe zur Donau, perfekter Infrastruktur und starkem Bevölkerungswachstum. Nahversorgung, Gastronomie, Schulen, Ärzte und die Klinik Floridsdorf befinden sich in direkter Umgebung. Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten wie das Donau Zentrum sind rasch erreichbar. Ein Bezirk der heute gefragt ist und morgen noch gefragter sein wird.

### **Das Schmuckstück – eine Vorsorgewohnung, die mehr kann.**

Ein Projekt, das Sicherheit, Qualität und nachhaltige Nachfrage vereint.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihre Besichtigung und sichern Sie sich eine Investition mit Zukunft.**

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 325.000,- bis EUR 594.000,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 16,00 bis EUR 18,00 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Käufer**

**Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.