

Leben am Quarzweg! 3 Zimmerwohnung mit Balkon - Das Schmuckstück!



Objektnummer: 5660/6641

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,36 m ²
Nutzfläche:	103,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

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 Verfügung.





Das 
Schmuckstück
Leben am Quarzweg





Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg

Quarzweg 1, 1210 Wien

1. OBERGESCHOSS

Top 13

3 ZIMMER WOHNUNG



Vorraum	9,56 m ²
Bad	6,03 m ²
Abstellraum	1,79 m ²
WC	2,05 m ²
Zimmer 1	14,27 m ²
Zimmer 2	15,07 m ²
Wohnküche	33,35 m ²
Wohnnutzfläche gesamt	82,12 m²
Kellerabteil	2,60 m ²
Balkon	21,12 m ²

Raumhöhe ca. 2,50 m



ÜBERSICHTSPLAN 1. OBERGESCHOSS



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

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

Baubübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestattung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmalte erforderlich!

DATUM 13.11.2023

Quarzweg 1
Projektentwicklung GmbH
Kenselbühlstraße 2
3100 St. Pölten

EIN PROJEKT DER
 NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

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

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- RAR Regenfallohr
- FSZ Feinsteinzeug
- FFH Fertiggarapethöhe
- DFD Dachflächenfenster



Objektbeschreibung

Das Schmuckstück - ein Juwel in der Stadt!

Ihr neues Zuhause

Ruhe, Erholung, viel Grün und gleichzeitig Urbanität – „Das.Schmuckstück“ am Quarzweg 1 in 1210 Wien bietet dies alles! Der Stadtteil „Donaufeld“ in Wien Floridsdorf besticht durch seine perfekte Infrastruktur gepaart mit unzähligen nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten. Mit den fußläufig erreichbaren Öffis bewältigen Sie hier unkompliziert sämtliche Wege im Alltag. Sportliebhaber können über das sehr gut ausgebaute Radwegenetz den Bezirk sowie die Attraktivitäten entlang der Donau erkunden/erleben. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich auf durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausführung sowie persönliche Freiräume freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung sowie **Nahversorgung**
- Wohnungsgrößen von rd. 47 bis 94 m²
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Moderne Badausstattung**, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen
- **Echtholz-Parkettböden** in Dielenoptik in den Wohnräumen
- funkgesteuerter Außensonnenschutz
- **Fußbodenheizung**

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- Kleinkinderspielplatz
- **Luft-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage**
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- E-Mobilität (Vorbereitung)

Top 13:

Diese Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und verfügt über zwei sehr gut geschnittene Schlafräume und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche mit Kochinsel. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich neben dem Eingang eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und die Toilette ist separat zu begehen. Durch die großzügigen Fensterflächen werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Ihr neues Zuhause bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit dem Fahrrad ist man – ab Projektadresse – in nur ca. 4 min am Mühlshüttel Park (An der Oberen Alten Donau) oder beim Floridsdorfer Bad. Auch der Floridsdorfer Wasserpark oder der Donaupark sind so in nur wenigen Minuten erreichbar. Veranstaltungen wie das traditionelle Leopoldauer Erntedankfest oder Weinfeste in der beliebten Wiener Heurigegegend Stammersdorf sind weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt. Ein kleiner Tipp: mit der nur wenige Meter entfernten 26er Straßenbahn gelangen Sie ohne Umstieg direkt zum jährlich stattfindenden Wiener Weinwandern.

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.

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