

Moderne Eleganz: Traumhafte Designer-Häuser in familienfreundlicher Lage



Objektnummer: 5660/7110

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,73 m ²
Nutzfläche:	334,05 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	74,67 m ²
Keller:	55,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	819.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Knam

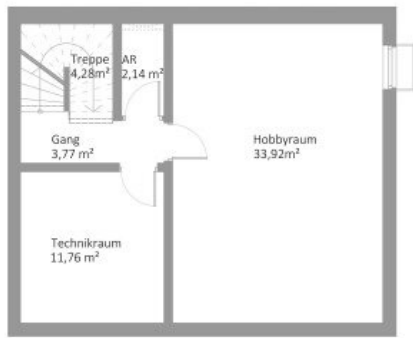
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

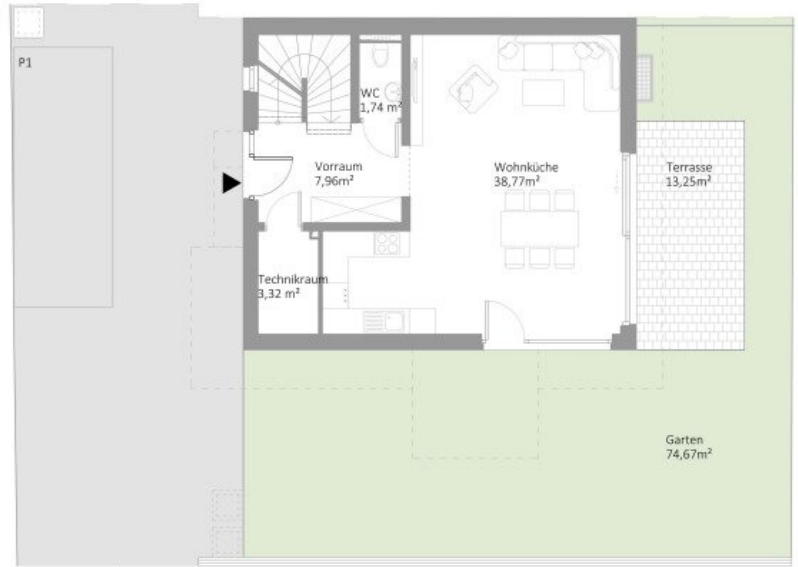
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







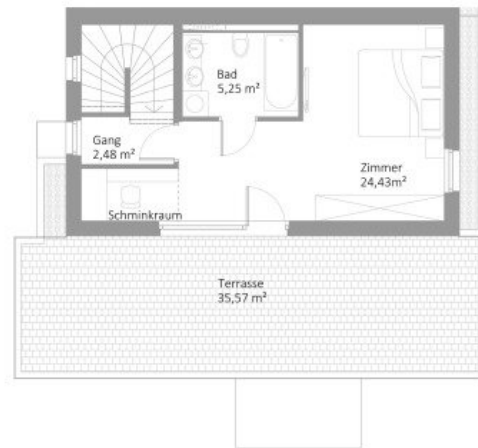
KELLERGEHOSS
WNF 55,87m²



ERDGEHOSS
WNF 51,79m²



OBERGEHOSS
WNF 63,78m²



DACHGEHOSS
WNF 32,16m²



Die in den Plänen 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.



Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause: Exklusive Designer-Häuser in perfekter Familienumgebung

In einer begehrten und familienfreundlichen Wohngegend des 21. Bezirks in Wien entsteht ein exklusives Designerhaus mit zwei stilvollen Wohneinheiten. Die durchdachte Raumaufteilung bietet nicht nur optimale Wohnqualität, sondern auch einen großzügigen Keller – Stauraum, der das Leben erleichtert! Jedes der beiden hochwertig geplanten Häuser verfügt über einen eigenen Garten sowie Freiflächen auf jeder Etage. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 36 m², die unzähligen Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet.

Das macht den Unterschied:

- moderne Ausstattung und Architektur
- **gute Infrastruktur** und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Raffstore** und **Außenrollläden** elektronisch bedienbar
- Leerverrohrung für **PV-Anlage**
- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- **Klimatisierung** über **Deckenkühlung**
- **Fußbodenheizung**

- Belagsfertig oder
- **auf Wunsch kann Ihr Haus schlüsselfertig übergeben werden...**

Ihr Haus:

Schon der Eingangsbereich überzeugt mit ausreichend Stauraum für eine komfortable Garderobe, in der Sie Ihre Alltagskleidung praktisch verstauen können. Der großzügige Wohnsalon bietet viel Platz für die ganze Familie und lädt zu gemeinsamen Momenten ein. Die angrenzende, offen gestaltete Küche ist perfekt positioniert, um kulinarische Kreationen mit Leichtigkeit umzusetzen. Dank der bodentiefen Glasfront, die den Wohnraum mit der Terrasse verbindet, entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und den Abend in vollen Zügen genießen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und einen praktischen Schrankraum. Die großen Fenster sorgen in allen Räumen für angenehmes Tageslicht und unterstreichen das freundliche Wohnambiente.

Das Dachgeschoss gleicht fast einer eigenen kleinen Wohnung: Auf rund 36 m² bietet es ein privates Badezimmer mit Badewanne und einen separaten Bereich für Kosmetik und Pflege. Auch hier lädt eine wunderschöne Terrasse dazu ein, den Tag entspannt bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

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 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 <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