

## Eleganz trifft auf Harmonie: Ihr neues Zuhause im stilvollen Doppelhaus



**Objektnummer: 5660/7114**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	123,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	39,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<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 Verfügung.

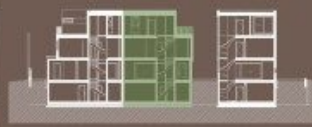




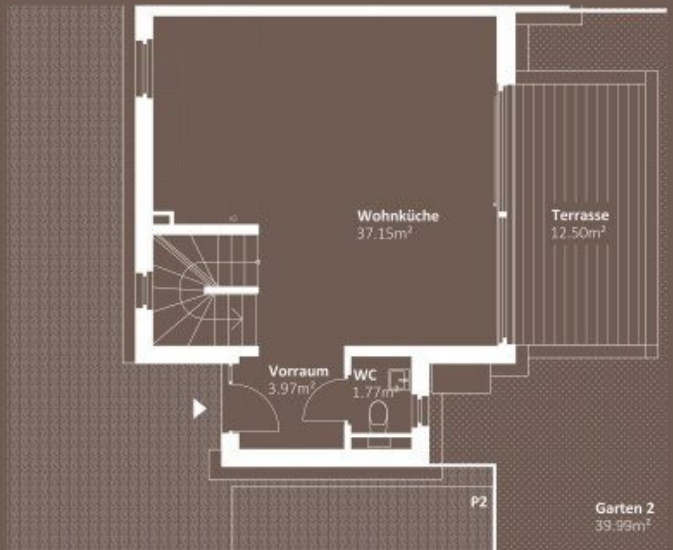




## HAUS 2



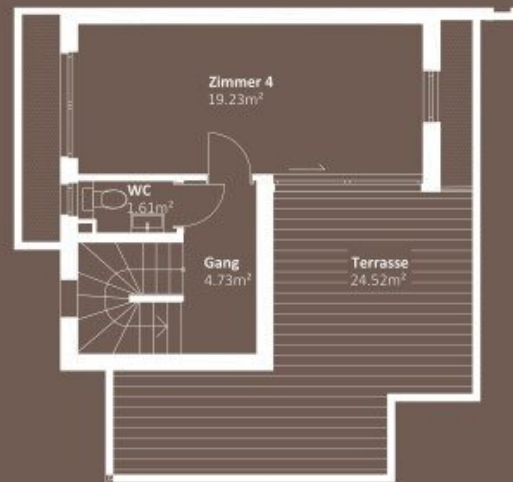
KELLERGEHOSS WNF 45,77m<sup>2</sup>



ERDGEHOSS WNF 42,89m<sup>2</sup>



OBERGEHOSS WNF 54,79m<sup>2</sup>



DACHGEHOSS WNF 25,57m<sup>2</sup>



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil.  
Nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen  
druck abgeleitet werden.

1

6m

# Objektbeschreibung

## Eleganz trifft auf Harmonie: Ihr neues Zuhause im stilvollen Doppelhaus

In diesem hochwertigen Bauprojekt entstehen ein stilvolles Einfamilienhaus sowie ein modernes Doppelhaus, die durch zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung bestehen. Jede Wohneinheit bietet großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattungen, die höchsten Ansprüchen gerecht werden. Mit privaten Gärten, Terrassen und eleganten Wohnküchen schaffen diese Häuser den perfekten Rahmen für ein komfortables Familienleben in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Umgebung. Ideal für Familien, die Wert auf exklusives und nachhaltiges Wohnen legen.

### Das macht den Unterschied:

- **moderne Ausstattung und Architektur**
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-Scheibenwärmeschutzverglasung
- 5m **Hebeschiebetür** im Wohnbereich
- **Raffstore** und **Aussenrollläden** elektronisch bedienbar
- Leerrohr für **PV-Anlage**
- Luft/Wasser-**Wärmepumpe**
- Klimatisierung über **Deckenkühlung**

- **Fußbodenheizung**
- belagsfertig,
- auf Wunsch kann Ihr Haus bezugsfertig übergeben werden!

## **Ihr Haus 02:**

Dieses exquisite Doppelhaus verbindet auf harmonische Weise modernes Design mit einer großzügigen Raumaufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse einer anspruchsvollen Familie abgestimmt ist.

Im Kellergeschoss erwartet Sie ein geräumiger Hobbyraum mit 19,60 m<sup>2</sup>, der sich ideal für Freizeitaktivitäten oder als Rückzugsort eignet. Der angrenzende Abstellraum bietet reichlich Platz für die Unterbringung von Alltagsgegenständen. Der Technikraum rundet das praktische Konzept dieses Stockwerks ab und sorgt für eine effiziente Hauswirtschaft.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Wohnküche, die durch ihre Offenheit und Helligkeit besticht. Die nahtlose Verbindung zur Terrasse und zum gepflegten Garten schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte. Ein eleganter Vorraum sowie ein separates Gäste-WC unterstreichen den gehobenen Charakter dieser Etage.

Das Obergeschoss bietet drei stilvolle Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Raum für Privatsphäre und Ruhe schenken. Das modern gestaltete Badezimmer lädt zur Entspannung ein und verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein exklusives Highlight: Ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als Master-Bedroom oder privates Büro eignet. Die dazugehörige Dachterrasse mit 24,52 m<sup>2</sup> bietet einen traumhaften Rückzugsort, wo Sie die Ruhe genießen und den Blick in die Ferne schweifen lassen können. Ein weiteres WC ergänzt diese luxuriöse Etage.

## **Ihr stilvolles Refugium für die ganze Familie**

Dieses elegante Doppelhaus überzeugt durch seine perfekte Balance aus stilvollem Wohnen und harmonischer Raumgestaltung. Es bietet den idealen Rahmen für ein entspanntes und komfortables Familienleben in einer ruhigen und dennoch gut angelegenen Lage.

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

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

### **Bildung und Betreuung: Perfekte Infrastruktur für Familien**

Die Lage dieses Projekts ist nicht nur von viel Natur umgeben, sondern auch ideal für junge Familien, da mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe liegen. Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete schulische Infrastruktur: Neben öffentlichen Schulen finden Sie auch renommierte Privatschulen im Umkreis. Hier wird der tägliche Schulweg zu einem stressfreien Erlebnis.

Für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Apotheken und auch Einkaufszentren wie das Marchfeld Zentrum oder das Donauzentrum. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel – mehrere Buslinien sowohl die U-Bahn-Linie U2 – ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell ins Wiener Stadtzentrum zu gelangen. Auch die Autobahn ist in Kürze erreichbar, was ideal für Pendler ist.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap