

## **Moderne Architektur trifft auf naturnahe Lebensqualität - Wohlfühlatmosfera in Ihrem neuen Traumhaus**



**Objektnummer: 5660/7069**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	27,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

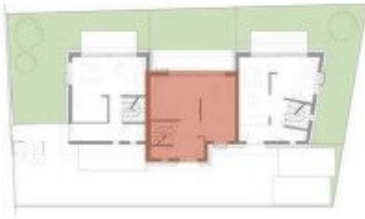
H +43 664 25 31 582

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

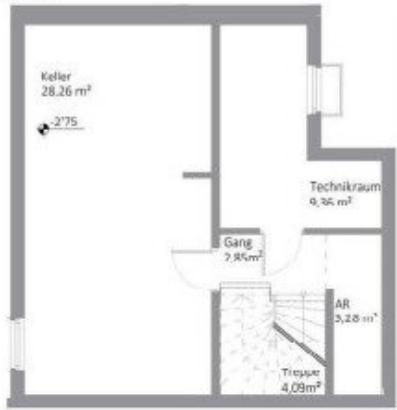




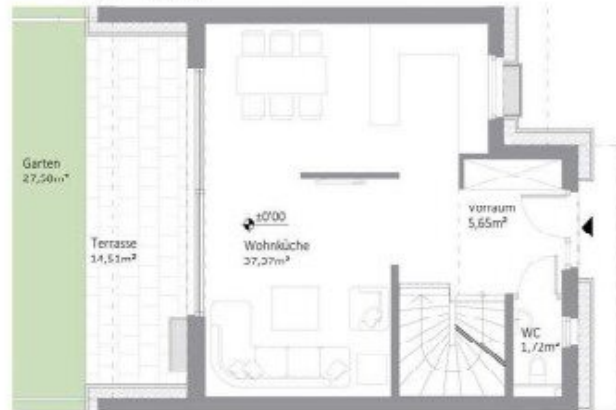




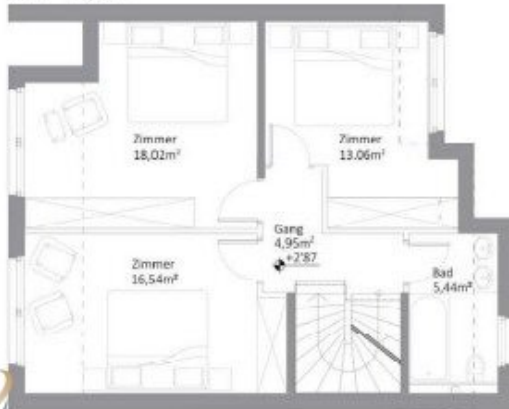
**KELLERGEHOSS**  
NF 47,84m<sup>2</sup>



**ERDGESHOSS**  
WNF 44,74m<sup>2</sup>



**OBERGEHOSS**  
WNF 58,01m<sup>2</sup>



**NACHGEHOSS**  
WNF 31,07m<sup>2</sup>



**BERO** Imm  
IMMOBILIEN

5m

Die in den Unterlagen angeführten Zeichnungsgrenzen, Gärtnereinflüsse oder Umkleierungen sind ungerichtliche Hinweise bzw. Anmerkungen. Sie dienen lediglich der Orientierung und werden nicht Vertragsbestandteil und sind ggf. nicht in Kaufpreis, Abgängen, Zusätzen oder sonstigen angeführten Angaben einbezogen. Die in den Unterlagen angeführten Angaben stellen keine verbindlichen Zusagen dar und können sich jederzeit ändern. Alle in den Unterlagen angeführten Flächenangaben sind ungeachtet der oben genannten Angaben nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern. Alle in den Unterlagen angeführten Flächenangaben sind ungeachtet der oben genannten Angaben nicht verbindlich und können sich jederzeit ändern.

# Objektbeschreibung

## Idyllisches Wohnen im Herzen des 21. Bezirks

Diese modernen Reihenhäuser befinden sich in einer begehrten Wohngegend im 21. Bezirk von Wien. Die ruhige, grüne Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus städtischer Anbindung und naturnaher Umgebung, ideal für Familien und all jene, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Die Nähe zur Donauinsel und dem Floridsdorfer Wasserpark, welchen Sie in Kürze mit dem Auto erreichen, ermöglicht eine breite Palette an Freizeitaktivitäten, von sportlichen Betätigungen bis hin zu erholsamen Spaziergängen. Trotz der idyllischen Lage ist das Viertel hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und andere Stadtteile.

### Überblick zur Ausstattung:

- **moderne Ausstattung** und **Architektur**
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- **familienfreundliche** Umgebung
- **maximale Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen
- **Kunststoff-Alu-Fenster** mit 3-Scheibenwärmeschutzverglasung
- **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!

## **Haus 02:**

Dieses hochwertig ausgestattete Reihenmittelhaus bietet auf insgesamt vier Etagen großzügige Wohnflächen und moderne Architektur. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Zimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem gemütlichen Garten. Eine moderne Küche, ein einladender Essbereich sowie ein praktisches Gäste-WC ergänzen diese Etage.

Das Obergeschoss beherbergt drei geräumige Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Ein weiteres Highlight ist das Dachgeschoss mit einem zusätzlichen Zimmer, eigenem Bad und einer großen Terrasse, die einen wunderschönen Ausblick bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Kellergeschoss bietet viel Stauraum sowie einen Technikraum, der das Haus effizient versorgt.

Dieses Haus vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort in einer familienfreundlichen Umgebung – perfekt für alle, die in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage wohnen möchten.

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

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

In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch medizinische Einrichtungen und Apotheken befinden sich in der Nähe. Für den täglichen Bedarf bietet sich zudem eine große Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen in den nahen Einkaufszentren wie dem Shopping-Center Nord oder am Franz-Jonas-Platz, dieses erreichen Sie in 8 Autominuten.

Diese Wohngegend zeichnet sich durch die gelungene Kombination von ruhigem, grünem Wohnen und ausgezeichneter Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie eine umfassende Infrastruktur aus – perfekt für ein modernes und komfortables Leben in Wien.

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 <2.000m



Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap