

Eleganz trifft auf Harmonie: Ihr neues Zuhause im stilvollen Doppelhaus



Objektnummer: 5660/7283

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Stolhofer

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064
H +43 664 42 37 750

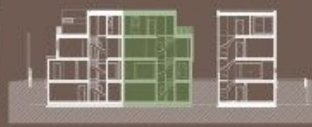
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



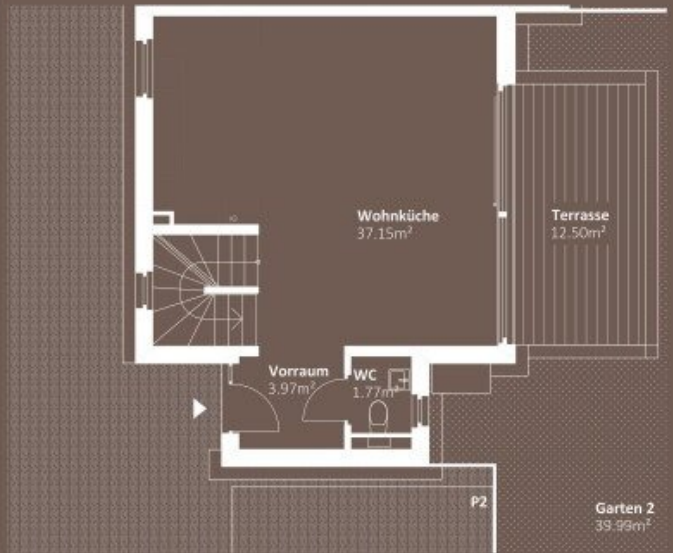




HAUS 2



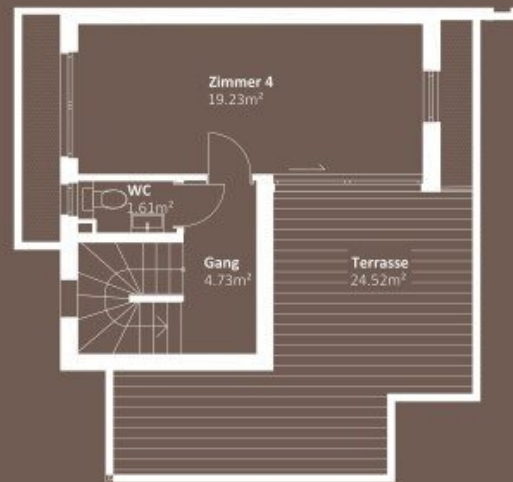
KELLERGEHOSS WNF 45,77m²



ERDGEHOSS WNF 42,89m²



OBERGEHOSS WNF 54,79m²



DACHGEHOSS WNF 25,57m²



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 m², 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 m² 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 angebundenen 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