

Quarzweg 1 | 1210 Wien
www.quarzweg1.at

Das Schmuckstück

Leben am Quarzweg



EIGENTUMSWOHNUNGEN – PROVISIONSFREI

Exklusivvertrieb durch



Ein Projekt der



NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

Die **NID (NOE Immobilien Development GmbH)** ist ein Immobilienentwickler mit Tätigkeitsschwerpunkt in Niederösterreich und Wien. Mit einem Projektvolumen von über 300 Mio. Euro ist die NID eines der größeren Entwicklungsunternehmen auf dem österreichischen Markt.

In Wien legen wir besonderen Fokus auf überschaubare Projekte mit einer attraktiven Anzahl an Wohnungen, wobei ebenso hohe Qualität und ein entsprechend guter Preis im Mittelpunkt stehen. Auf unserem Heimatmarkt in Niederösterreich setzen wir herausfordernde Projekte um, die dem jeweiligen lokalen Standort wichtige Impulse geben und diesen wesentlich mitgestalten.

Bei allen Projekten sind uns eine abgestimmte Architektur, nachhaltige Denkweise und Einbeziehung aller Stakeholder – um ein gutes Angebot an qualitativen, hochwertigen Neubauwohnungen mit attraktivem Preisniveau zu erzielen – besonders wichtig.

Für den Exklusivvertrieb des Projekts „Das.Schmuckstück | Leben am Quarzweg“ konnte das Unternehmen BERO Immobilien gewonnen werden. Mehr als 20 Jahre Erfahrung fließen in Analyse, transparente Beratung und Vermarktung ein. Institutionelle Investoren, Anleger und Eigennutzer werden bei der Suche nach dem perfekten Objekt gleichermaßen professionell von den Immobilien-Experten betreut.



DATEN & FAKTEN

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.

ZEITLOS & HOCHWERTIG

Wohnkomfort

DURCHDACHTE GRUNDRISSE

- Wohnungsgrößen von rd. 47 bis 94 m²
- passend für Singles, Paare oder Familien – und für alle Generationen

PRIVATE FREIFLÄCHEN

- Jedes Top verfügt über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon

MEHR PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

- großzügige, begrünte Allgemeinflächen
- Kleinkinderspielplatz
- Fahrradabstellraum, Besucher-Fahrradabstellplätze im Freien
- E-Mobilität (Vorbereitung)
- zugeordnete Parteienkeller

ENERGIEEFFIZIENZ

- Daten gem. Energieausweis vom 7.12.2022 Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten.
- Spezifischer Heizwärmebedarf: HWB Ref.SK 27,9 kWh/m²a
HWB SK 23,0 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,72

27

freifinanzierte Wohneinheiten

KAUFPREISE

ab **329.000**
Euro

GEPLANTER
BAUBEGINN

Mitte 2024

GEPLANTE

FERTIGSTELLUNG

Ende 2025

Energieeintrag durch
Photovoltaikanlage
am Flachdach

2 bis 4 Zimmer

Wohnungen mit

rd. **47 bis**
94 m²

1.846 m²

WOHNNUTZFLÄCHE

witterungsgeschützte
PKW-Stellplätze in der

Tiefgarage

DER UMWELT ZULIEBE

Langfristig nachhaltig

Mit jeder Immobilie, die wir planen und realisieren, setzen wir nicht nur wichtige Impulse in der Stadt-(teil)-Entwicklung, sondern gestalten Lebensräume. Wir erwerben Grundstücke, in denen wir viel Potenzial erkennen, entwickeln ein optimales & auf den jeweiligen Standort zugeschnittenes Konzept, kümmern uns um die Widmung. Und selbstverständlich arbeiten wir mit renommierten Architekten sowie heimischen Baufirmen an der Realisierung. Damit schaffen wir wertvolle Arbeitsplätze und sind wesentlicher Konjunktur-Motor – stets geleitet von großer sozialer und ökologischer Verantwortung.

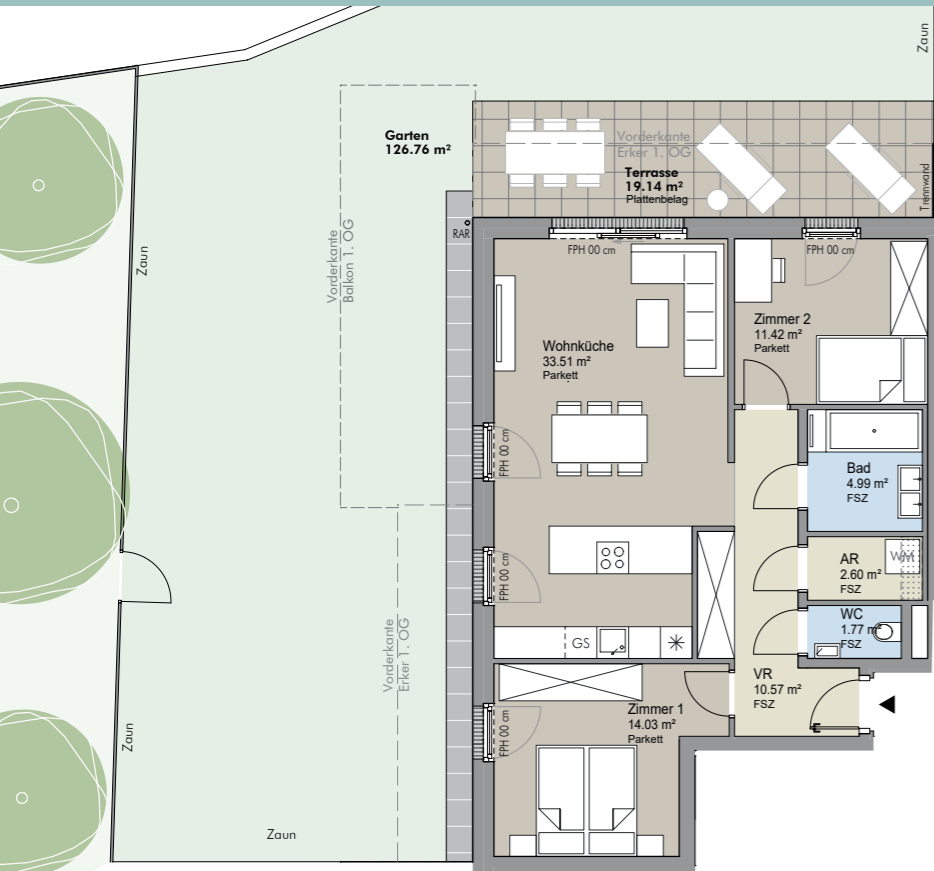
DIESER GEDANKE IST BEIM PROJEKT „DAS.SCHMUCKSTÜCK“ SPÜRBAR:

- umliegende Baumreihe
- moderne Energiestandards: Energieversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitung für E-Mobilität
- ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr



SPÜRBARER KOMFORT

Die Ausstattung im Überblick

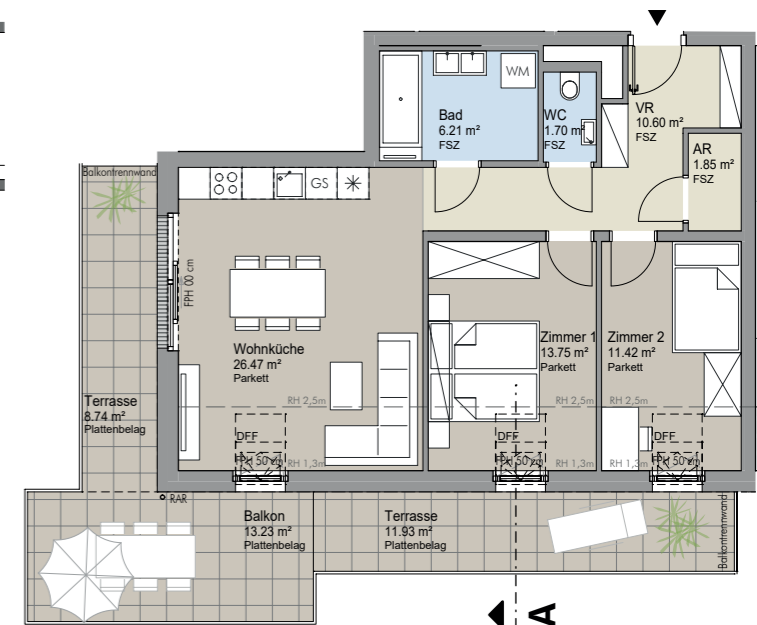
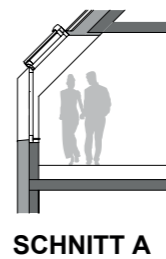


- + offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- + lichtdurchflutete Räume
- + Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung, tlw. bodentief (bei Ausgang auf Freifläche)
- + funkgesteuerter Außensonnenschutz
- + Echtholz-Parkettböden in Dielenoptik in den Wohnräumen

Grundriss Top 03

- + Fußbodenheizung
- + einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- + hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- + moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- + Badewannen in Sanitäracryl bzw. bodenebene Duschen

Grundriss Top 17



OPTIMALE INFRASTRUKTUR VIELSEITIGE MÖGLICHKEITEN

Zuhause im Norden Wiens, über der Donau



Floridsdorf erfreut sich als moderner und aufstrebender Wohnbezirk mit guter infrastruktureller Anbindung großer Beliebtheit. Der öffentliche Verkehr ist sehr gut ausgebaut: die U-Bahn-Linien U1 und U6 sowie die Wiener Schnellbahn (als wienweite Verbindungen und darüber hinaus) queren den Bezirk. Diverse Straßenbahn- und Buslinien komplettieren das lokale Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Donauufer Autobahn (A22) führt ebenfalls durch den Bezirk. Fußläufig entfernt vom Projekt befinden sich diverse Bus- sowie Straßenbahn-Haltestellen – jeweils in ca. 6 Gehminuten zu erreichen. Bis zum Bahnhof/

Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf benötigen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 10 Minuten.

Rund 184.000 Einwohner (Stand: 1.1.2023) leben aktuell im flächenmäßig zweitgrößten Bezirk Wiens, Tendenz steigend. Etwa 150 ha des Bezirks entfallen auf Gewässer und über 40 % des Gemeindebezirks auf Grünflächen, von denen mehr als die Hälfte landwirtschaftlich genutzt werden. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung (u.a. Klinik Floridsdorf), Einkaufs-/Entertainment-Zentren und Orte zur Freizeitgestaltung wie die Neue und die

Alte Donau, der Floridsdorfer Wasserpark, der Marchfeldkanal oder die Donauinsel tragen zum hohen Lebensstandard bei.

Darüber hinaus punktet Floridsdorf als Bildungshotspot mit einem sehr breiten Angebot an Grundschulen (u.a. Campus Donaufeld) und weiterbildenden Lehreinrichtungen (u.a. De La Salle Schule Strebersdorf, Gymnasien Franklinstraße 21 & 26). Ein wahrlich schöner Platz für Ihr neues Zuhause.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahn-Haltestelle „Fultonstraße“ (25, 26, N20)	6'	🚶
Bushaltestelle „Sebastian Kohl Gasse“ (28A, 29A)	6'	🚶
Bahnhof/Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf (S-Bahn, Straßenbahnen, Busse, U-Bahn U6)	10'	🚆
U1 „Kagranner Platz“	14'	🚆

NAHVERSORGER & SHOPPING

Diverse Supermärkte	2'-4'	🚗	6'-9'	🚶
Trafik			9'	🚶
Tankstelle			3'	🚗
Bäckerei	3'	🚗	7'	🚶
Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt)			6'	🚗
Einkaufs- & Entertainment-Zentrum „Shopping Center Nord“			8'	🚗
Westfield Donau Zentrum			8'	🚗

ÄRZTLICHE VERSORGUNG & APOTHEKEN

Allgemeinmedizinerin	7'	🚶
Apotheke zur Mariazeller Muttergottes	3'	🚗
Sonnenapotheke	9'	🚶
Klinik Floridsdorf	7' 🚗 8'	🚲

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Städtischer Kindergarten (Donaufelder Str. 52)	2' 🚗 8'	🚶
Campus Donaufeld (Kindergarten & Ganztages-Volksschule)	2' 🚗 8'	🚶
Volksschule Mengergasse	2' 🚗 6'	🚶
Mittelschule / Hauptschule (Kinzerplatz)	3' 🚗 9'	🚶
Gymnasium Franklinstraße 26	4' 🚗 14'	🚶
Vienna Business School	4' 🚗 14'	🚶
Gymnasium Franklinstraße 21	4' 🚗 15'	🚶
Vetmed Uni	9' 🚆 7'	🚲

🚶 = zu Fuß | 🚲 = Rad | 🚗 = Auto | 🚆 = Öffis



DIE UMGEBUNG ENTDECKEN

Freizeit genießen leicht gemacht

Ihr neues Zuhause bietet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit dem Fahrrad ist man – ab Projektadresse – in nur ca. 4 min am Mühlschüttel 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.

Apropos Wandern: Bei Wander-Fans beliebt sind der Bismberg oder auch diverse Lehrpfade, wie z.B. der Naturerlebnispfad auf der Donauinsel, der Naturlehrpfad Obere Lobau oder der „Wiener Wasserweg“.

FREIZEIT, KULTUR & SEHENSWÜRDIGKEITEN

- Mühlschüttel Park (An der Oberen Alten Donau) 4' 🚲
- Floridsdorfer Bad 4' 🚲
- Sportcenter Eden (An der Schanze 7) 4' 🚲
- Floridsdorfer Wasserpark 8' 🚲
- Sportcenter Donaacity 11' 🚗 | 12' 🚲
- Donaupark 12' 🚲
- Blumengärten Hirschstetten 17' 🚗
- Golfplatz Süßenbrunn 19' 🚗

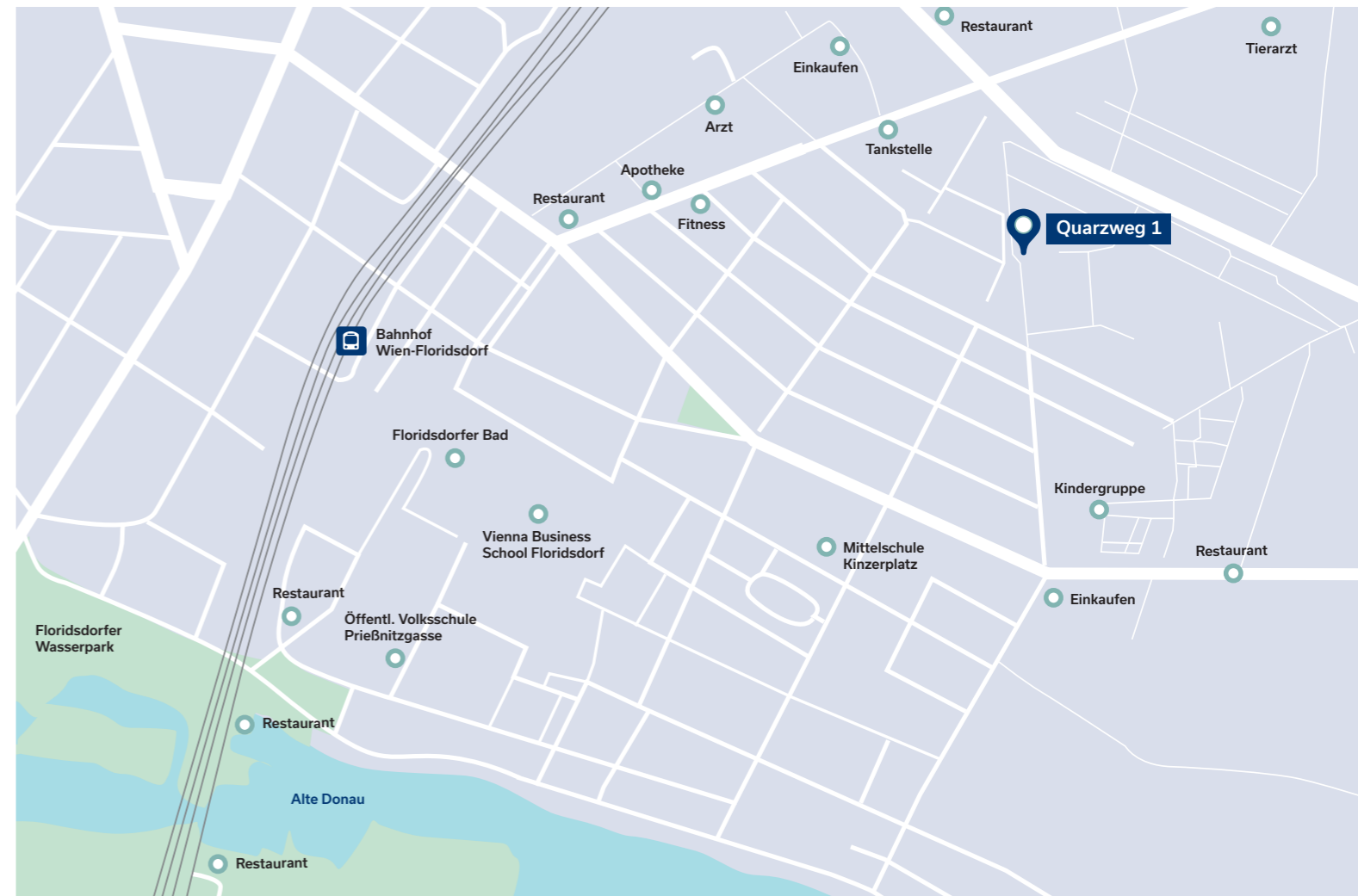
- Donaufelder Pfarrkirche 4' 🚗 | 9' 🚶
- Urban Gardening (Biohof Radl Satzingerweg 71) 6' 🚗 | 4' 🚲
- Gloria Theater 8' 🚗 | 14' 🚶
- Orpheum Wien 10' 🚗 | 22' 🚶
- Bühne Donaupark 12' 🚗 | 11' 🚲

ENTFERNUNGEN

vom Projekt aus

Innenstadt Wien (Stephansplatz)	21'	🚗		31'	🚶
Wien Westbahnhof	23'	🚗		35'	🚶
Wien Hauptbahnhof				36'	🚶
Flughafen Wien Schwechat	25'	🚗		49'	🚶

🚶 = zu Fuß | 🚲 = Rad | 🚗 = Auto | 🚶 = Öffis



DISCLAIMER & IMPRESSUM

Medieninhaber & Herausgeber: Quarzweg 1 Projektentwicklung GmbH – ein Projekt der NOE Immobilien Development GmbH (NID), Rennbahnstraße 2, 3100 St. Pölten.

Diese Broschüre sowie die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Auskünfte und Erklärungen, die von diesen Vertriebsunterlagen abweichen, dürfen nicht abgegeben werden.

Fotos & Visualisierungen: Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Projekts zum Zeitpunkt der Erstellung. Sämtliche Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keinerlei Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Projekts bzw. die finale Ausstattung der dargestellten Tops.

S.7: istock.com | Liderina
S.8: istock.com | lkerceik | gpointstudio | demaerre
S.9: istock.com | shironosov
S.10: istock.com | monkeybusiness-images | Tatyana Kalmatsuy | Marlis Streicher | Martseniuk
S.11: istock.com | Dejan Gjoshevski

Visualisierungen: Renderbild

Grafik: Heidrun Kogler

Druck: Druckhaus Schiner

Stand: Dezember 2023



Ein Projekt der



NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

NOE Immobilien Development GmbH

Rennbahnstraße 2 | 3100 St. Pölten

Tel.: +43 2742 93089-300 | office@nid.immo

www.nid.immo

Exklusivvertrieb durch



BERO Immobilien GmbH

Elisabethstraße 22 Top 2 | 1010 Wien

Tel.: +43 664 25 31 582 | lydia.knam@bero-immobilien.at

www.bero-immobilien.at