

# Leo am Teich - Wohnen am Wasser



Ihre Ansprechpartnerin

**Cornelia Köhler**

| [c.koehler@bwsg.at](mailto:c.koehler@bwsg.at)

| [www.bwsg.at/](http://www.bwsg.at/)

---

## **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Leo am Teich - Wohnen am Wasser



### Lage

In der Donaustadt entsteht bis 2024 ein besonders attraktives Stadtquartier mit Wohnungen, Geschäften, Lokalen, Freiraum und zahlreichen Gemeinschafts- und Mobilitätsangeboten. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten. Die U2 (Haltestelle Hausfeldstraße) ist in 10 min fußläufig erreichbar. In 20 min ist man in der Wiener Innenstadt. Die Haltestelle der Straßenbahn-Linie Prinzgasse ist 350 m entfernt; die Buslinien 85A und 95 A (Haltestelle Pirquetgasse) 150 m. Die Buslinien 95B und 97 A (Haltestelle Zanggasse) befinden sich in 300 bzw. 350 m Entfernung.

### Beschreibung

Direkt beim Hirschstettner Badesees entstehen 99 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. Die Gebäude zeichnen sich durch eine Höhenstaffelung in vier vorgegebenen Bauklassen mit zwei bis maximal elf Geschossen aus. Auf diese Weise wird eine ausreichende Belichtung der Gebäude und des Freiraums gewährleistet. Bei der Planung haben wir auch an Selbstversorger gedacht: bestehende Gewächshäuser sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Ein großer Anteil der Dachflächen pro Bauplatz werden begrünt und auch begehbar sein.

Des Weiteren legen wir ein besonderes Augenmerk auf den optimalen Nutzungsmix von gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen: In den Erdgeschoßzonen ist Platz für Supermärkte, Lokale, eine Apotheke und Bäckerei sowie einen Kindergarten. Gemeinschaftsräume wie eine Bibliothek, einen Spielverleih- und Multifunktionsraum bieten Möglichkeiten für eine individuelle Freizeitgestaltung.

Wasser ist ein charakteristisches Element des Gebietes und wird das neue Stadtviertel prägen. Die bestehenden Freiräume am Hirschstettner Badeteich werden durch Cafés und Aufenthaltsbereiche aufgewertet. Ausreichend Grün- und Freiräume zu gestalten, ist uns besonders wichtig. Geplant sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende. Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Dennoch kommen Autobesitzer mit zahlreichen Tiefgaragen-Parkplätzen nicht zu kurz. Mobilitätsstationen bieten Bike und Carsharing; aber auch Serviceleistungen wie eine Fahrradreparaturwerkstatt an.

Für Elektrofahrzeugbesitzer:innen: Alle Stellplätze der BWSG-Objekte werden für die E-Mobilität vorbereitet.

---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Ges.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Sonstige Angaben

Die Tiefgaragenstellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Der Preis für einen Stellplatz beträgt 30.000,-.

---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 50,78 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 53,67 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 2,68 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Dezember 2023
Balkonfläche:	ca. 2,89 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 2,89 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Bad
		Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Etage:	1. Obergeschoß		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.09.2032
		HWB:	 27,62 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,8

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Ausblick:	Seeblick
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Extras:	Fahrradraum, Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	262.150,00 €	Provision:	Provisionsfrei
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.884,48 €		
Betriebskosten:	133,46 €		
Reparaturrücklage:	49,74 €		
Umsatzsteuer:	13,35 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	196,55 €		

---

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Weitere Fotos



---

### **BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.



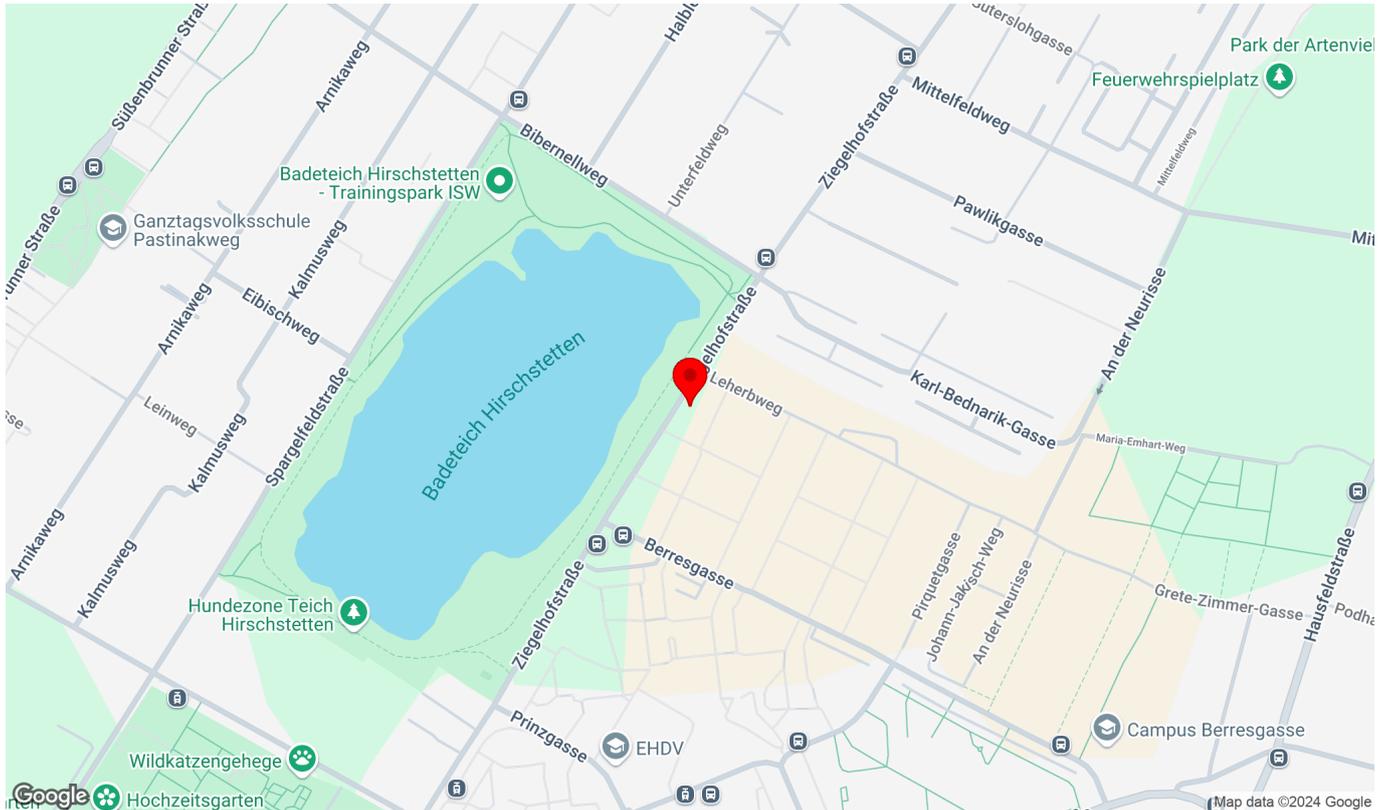
---

**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

## Lage

Edith-Kramer-Weg 11/1, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	750 m
Apotheke	700 m
Klinik	2.325 m
Krankenhaus	3.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	600 m
Bäckerei	1.250 m
Einkaufszentrum	1.450 m

### Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	1.225 m
Straßenbahn	475 m
Bahnhof	1.225 m
Autobahnanschluss	1.100 m

### Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	175 m
Universität	3.075 m
Höhere Schule	3.025 m

### Sonstige

Bank	775 m
Geldautomat	775 m
Post	825 m
Polizei	900 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

### BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 • 1100 Wien  
www.bwsg.at

# Plan

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



**bwsg**  
besser wohnen – seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1160 Wien, Triester Straße 40/3/1  
www.bwsg.at  
wohnungsauftrag@bwsg.at



**EDITH-KRAMER-WEG 11**

TOP: 1  
GESCHOSS: 1. Obergeschoß  
Wohnfläche: 50,78m<sup>2</sup>  
Loggia: 2,89m<sup>2</sup>  
Balkon: 2,89m<sup>2</sup>  
WNFL gesamt: 53,67m<sup>2</sup>  
Einlagenraum: 2,68m<sup>2</sup>

STAND: 06.09.22  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m

MAßSTAB: 1:50  
INDEX

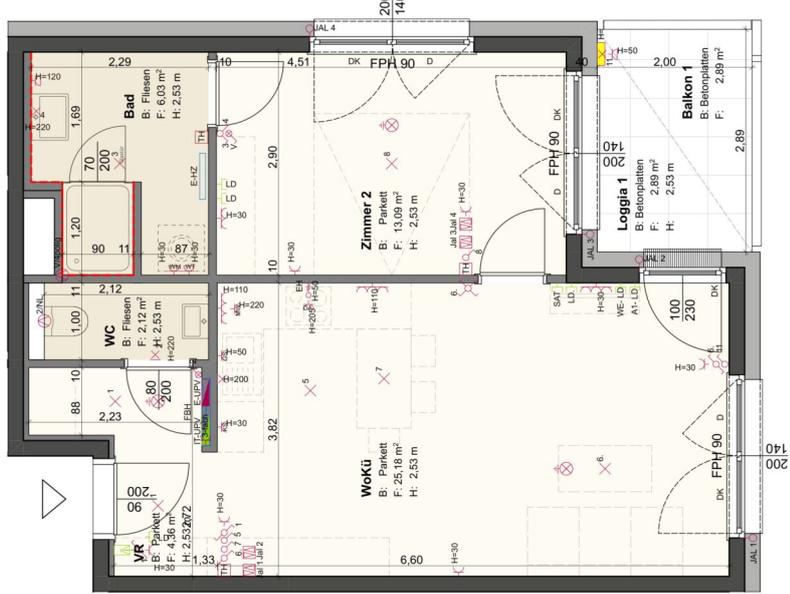


**GENERER  
GENERER  
PLUS.**



SEITE 1/2

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Portieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.

# Plan

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edlth-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



besser wohnen – seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
Anschaffungspreis: 1.200.000,- €  
wohnungsauftrag@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**LEGENDE**

<b>Starkstrom</b>			
	Schuko-Steckdose 1-fach		Dimmer-Schalter
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.		Dimmer-Taster
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.		Kontroll-Schalter
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz		Jalousie-Drehschalter
	Rasier-Steckdose		Drehzahlsteller
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel		Lampen-Wandauslaß
	CEE-Steckdose Spolig		Lampen-Deckenauslaß
	Schuko-Steckdose schaltbar		Strahler mit Beweg.-Melder
	Ausschalter		Stromanschluss 3-polig
	Ausschalter 2-pol.		Stromanschluss 5-polig
	Ausschalter 3-pol.		Jalousie-/Motoranschluss
	Serienschalter		E-Herdanschluss
	Wechselschalter		Doppellaster
	Kreuzschalter		Jalousie-Schalter
	Doppel-Wechselschalter		UP-Anschlusdosen 5 pol.
	Taster 1-fach		Taster mit Meldeleuchte
	Thermostat		Wandleuchte Terrasse
	Rauchmelder Batterienbetrieben		E-Verteiler
<b>Medien/Schwachstrom</b>			
	Klingeltaster SPA		Abkürzungen
	GSA-Audio-Immensprechstelle		Kühlschrank
	A1-Telekom-Leerdose		Elektro-Herd
	SAT-Leerdose		Dunstabzug
	WE-Leerdose		Geschirrspüler
	Leerdose		Mikrowelle
	Medienverteiler		Waschmaschine
			Wäschetrokner

SEITE 2/2

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

**BWS-Gruppe**

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.  
WBG Ges.m.b.H. Wien  
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.  
BWS Ges.m.b.H.