

# 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. Gen.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. 56,31 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen   |
| Nutzfläche:   | ca. 56,31 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja   |
| Lagerfläche:  | ca. 2,38 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:       | Dezember 2023  |
| Balkonfläche: | ca. 7,77 m <sup>2</sup>  | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum   |
| Etage:        | 1. Obergeschoß           | Mobiliar:        | Bad  |
| Zimmer:       | 2                        | Heizung:         | Fernwärme,<br>Fußbodenheizung  |
| Garagen:      | 1                        | Lagebewertung:   | sehr gut   |
|               |                          | 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 | Extras: | Fahrradraum,<br>Kinderspielplatz |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug         |         |                                  |

## Preisinformationen

|                                |              |            |                |
|--------------------------------|--------------|------------|----------------|
| Kaufpreis:                     | 279.950,00 € | Provision: | Provisionsfrei |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 4.971,59 €   |            |                |
| Betriebskosten:                | 141,46 €     |            |                |
| Reparaturrücklage:             | 53,42 €      |            |                |
| Umsatzsteuer:                  | 14,15 €      |            |                |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 209,03 €     |            |                |

---

### **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.



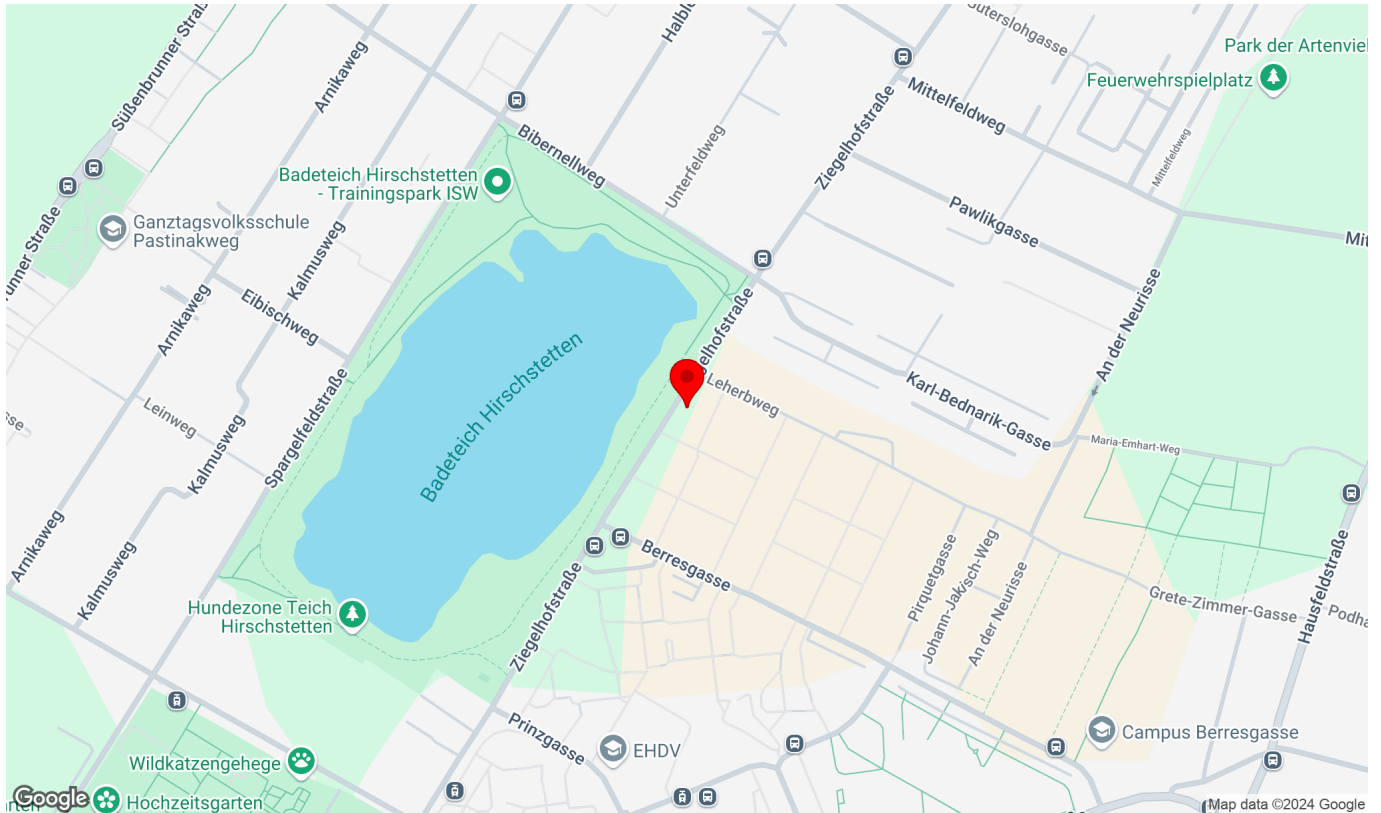
---

**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 11/6, 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.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
www.bwsg.at  
wohnungsauftrag@bwsg.at

**EDITH-KRAMER-WEG 11**

TOP: 6

GESCHOSS: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 56,31m<sup>2</sup>

Balkon: 7,77m<sup>2</sup>

WNFL gesamt: 56,31m<sup>2</sup>

Einlagenraum: 2,38m<sup>2</sup>

STAND: 06.09.22

INDEX

MAßSTAB: 1:50

0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m

**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



**bwsg**  
besser wohnen – seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
www.bwsg.at  
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 3polig      |
|                            | Ausschalter 2-pol.                |  | Stromanschluss 5polig      |
|                            | 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              |

**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.