

Leo am Teich - Wohnen am Wasser - Provisionsfrei!



Ihre Ansprechpartnerin

Cornelia Köhler

| c.koehler@bwsg.at
| 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 - Provisionsfrei!



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,-.

Alle verfügbaren Einheiten finden Sie auf unserer [Projektseite](#)

Alle Wohnungen im Leo am Teich werden provisionsfrei vergeben.

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 ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 53,67 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 2,16 m ²	Beziehbar:	Dezember 2023
Balkonfläche:	ca. 2,89 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 2,89 m ²	Mobiliar:	Bad
		Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Etage:	3. Obergeschoß		
Zimmer:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.09.2032
		HWB:	B 27,62 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,8

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	284.451,00 €	Provision:	Provisionsfrei
Kaufpreis pro m ² :	5.300,00 €		
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 11/19, 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
wohnungsauftrag@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 19
GESCHOSS: 3. Obergeschoss
Wohnfläche: 50,76 m²
Loggia: 2,89 m²
Balkon: 2,89 m²
WNFL gesamt: 53,67 m²
Einlagenraum: 2,16 m²

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:50
INDEX
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER
GERNER
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.wohnungsfrage@bwsg.at



STAND: 06.09.22
INDEX



LEGENDE

Starkstrom	Planbeschriftung		
	Schuko-Steckdose 1-fach	DK	Dreh-Kipp Flügel
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.	D	Drehflügel
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.	FIX	Fixverglasung
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz	FPH	Fensterparapethöhe
	Rasier-Steckdose	B	Bodenbelag
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel	F	Fläche
	CEE-Steckdose Spolig	H	Höhe
	Schuko-Steckdose schaltbar		Elektro Handtuchheizkörper
	Ausschalter		Fußbodenheizungsverteiler
	Ausschalter 2-pol.		Verfließen OK bündig mit Türzange
	Ausschalter 3-pol.		Fenster mit Parapet
	Serienschalter		Terrassentür
	Wechselschalter		
	Kreuzschalter		
	Doppel-Wechselschalter		
	Taster 1-fach		
	Thermostat		
	Rauchmelder Batterienbetrieben		
	Abkürzungen		
	Kühlschrank		
	Elektro-Herd		
	Dunstabzug		
	Geschirrspüler		
	Mikrowelle		
	Waschmaschine		
	Wäschetrokner		
	Medien/Schwachstrom		
	Klingeltaster SPA		
	GSA Audio-Immensprechstelle		
	A1-Telekom-Leerdose		
	SAT-Leerdose		
	WE-Leerdose		
	Leerdose		
	Medienverteiler		