

Edith-Kramer-Weg 11/37, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5889/154701923

Leo am Teich - Der Penthouse- Wohnraum: 5 Zimmer, 123 m² großer Terrasse mit Seeblick - 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.

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

Leo am Teich - Der Penthouse-Wohnraum: 5 Zimmer, 123 m² großer Terrasse mit Seeblick - 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

Der Traum mit Fernblick vom Dach.

Auf 124m² Wohnfläche lassen sich hier Wohnträume verwirklichen: Entweder als 5-ZimmerWohnung mit Wohnküche und 4 Zimmern, von denen einer als Master-Bedroom mit 15m² und eigenem Balkon und Ausblick in drei Richtungen gedacht ist, oder alternativ mit großzügigen 45 m² zum Wohnen, Essen und Kochen und 3 weiteren Zimmern.

Neben der von der Wohnküche aus erschlossenen Dachterrasse gibt es noch zwei weitere Balkone, die auf den See ausgerichtet sind und so zwei weiteren Zimmern ihren eigenen Zugang zum Freiraum und zum direkten Seeblick gewähren.

Ein weiteres Highlight ist der freie Bereich vor den drei Schlafzimmern: eigentlich ein klassisches Boudoir, aber hier lässt sich – praktisch gedacht - ein Bürobereich, eine Bibliothek oder vielleicht ein Spielbereich für die Kinder unterbringen – so bleibt im Wohnzimmer mehr Platz und Ruhe, um die Terrasse oder bei Kuschelwetter einfach nur die Aussicht auf den See zu genießen.

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

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

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.

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. 127,5 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 127,5 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 2,08 m ²	Beziehbar:	Dezember 2023
Terrassenfläche:	ca. 123,46 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 18,81 m ²	Möbiliar:	Bad
		Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Etage:	6. Etage / 6. Obergeschoß		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Terrassen:	1	Baujahr:	2023
Balkone:	2		
Garagen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.09.2032
		HWB:	B 27,62 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,8

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.099.000,00 €	Provision:	Provisionsfrei
Kaufpreis pro m ² :	8.573,20 €		
Betriebskosten:	363,46 €		
Reparaturrücklage:	155,66 €		
Umsatzsteuer:	36,35 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	555,47 €		

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.

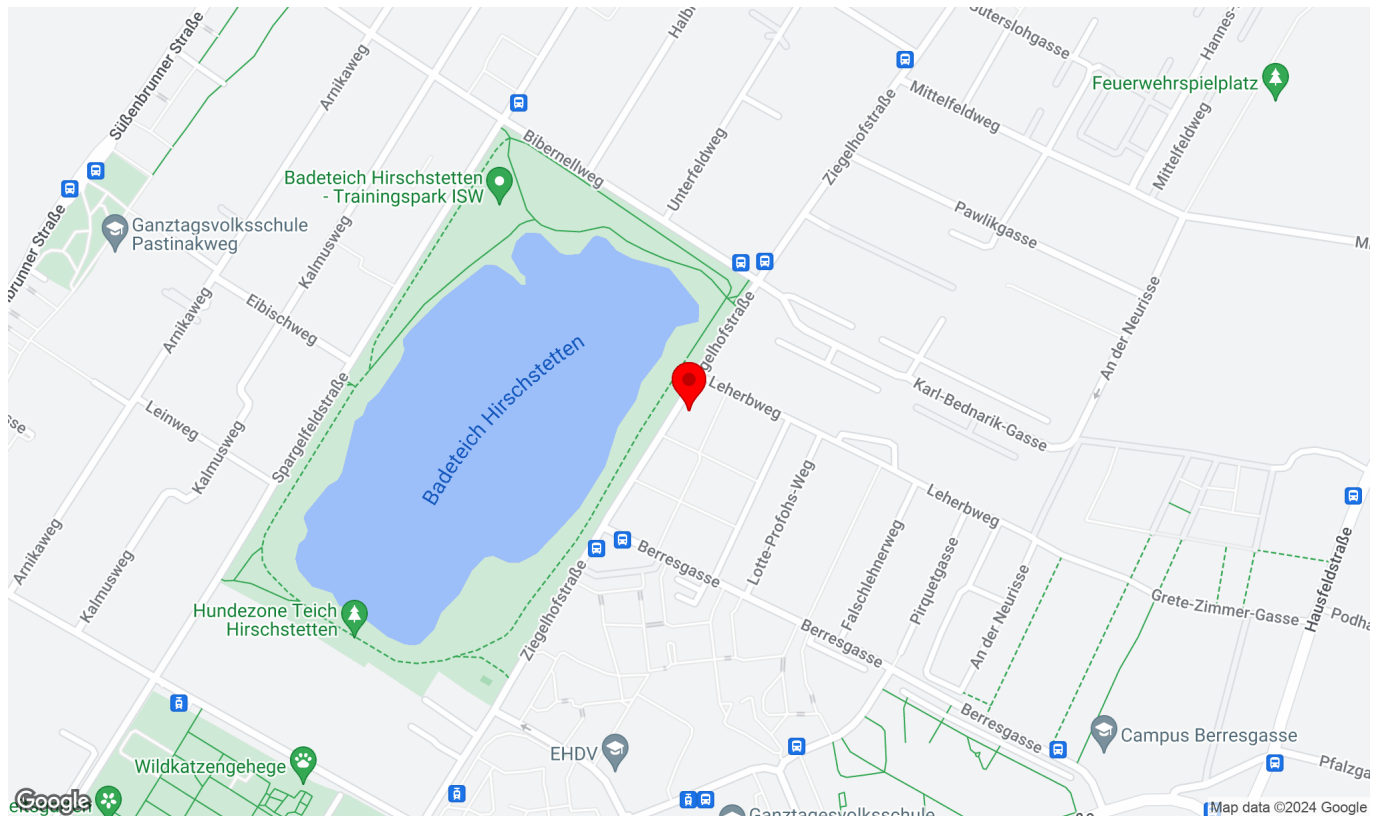


BWS-Gruppe

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 11/37, 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	525 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

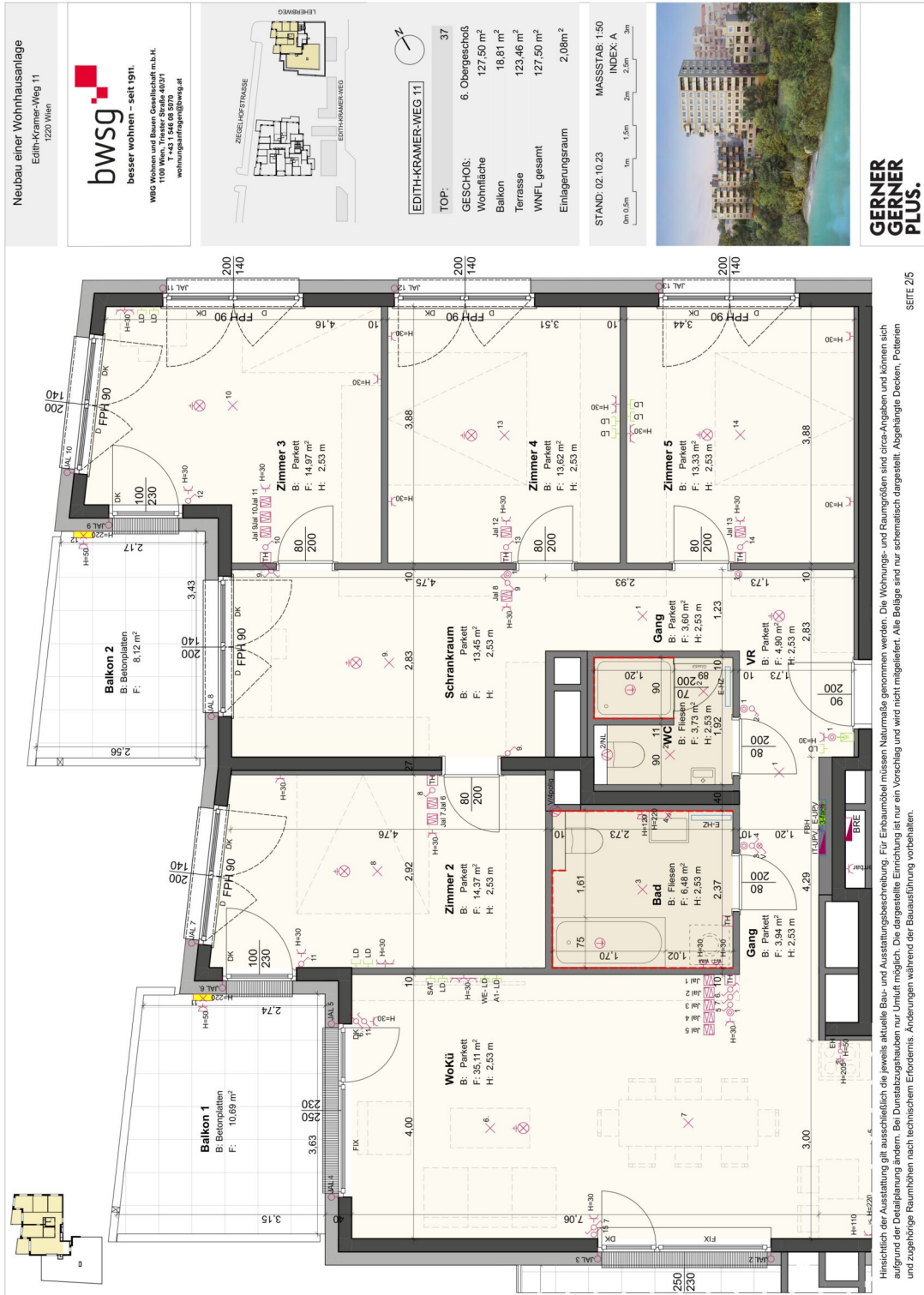
Plan



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



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
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: 37
GESCHOSS: 6. Obergeschoß
Wohnfläche: 127,50 m²
Balkon: 18,81 m²
Terrasse: 123,46 m²
WNFL gesamt: 127,50 m²
Einlagenraum: 2,08m²

STAND: 02.10.23 MASSSTAB: 1:50
INDEX: A

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

**GENERER
GENERER
PLUS.**

Terrasse
B: Balkonplatten
F.: 123,46 m²

Schacht OK = +21,32

Kemperventil

14,67 11,25 7,04

3,00

3,0m


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: 02.10.23

INDEX: A



**GERNER
GERNER
PLUS.**

LEGENDE

Starkstrom		Dimmer-Schalter	Planbeschriftung
		Dreh-Kipp Flügel	DK
		Drehflügel	D
		Fixverglasung	FIX
		Fensterparapethöhe	FPH
		Bodenbelag	B
		Fläche	F
		Höhe	H
		Elektro Handtuchheizkörper	
		Fußbodenheizungsverteiler	
		Verfließen OK bündig mit Türzange	
		Fenster mit Parapet	
		Terrassentür	
		Abkürzungen	
		Kühlschrank	KS
		Elektro-Herd	EH
		Dunstabzug	DA
		Geschirrspüler	GS
		Mikrowelle	MW
		Waschmaschine	WM
		Wäschetrokner	WT
		Medien/Schwachstrom	
		Klingeltaster SPA	
		GSA Audio-Immensprechstelle	
		A1-Telekom-Leerdose	
		SAT-Leerdose	
		WE-Leerdose	
		Leerdose	
		Medienverteiler	

SEITE 5/5

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.