

# Leo am Teich - Wie wär's mit einem Lokal am Badeteich? Schwimmen macht hungrig und bringt Gäste;-)



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 - Wie wär's mit einem Lokal am Badeteich? Schwimmen macht hungrig und bringt Gäste;-)



### 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 Spieleverleih- 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 27 780,- netto.



Alle angeführten Kaufpreise verstehen sich als Netto-Preise.

---

### **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

Nutzfläche:	ca. 297,35 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Verkaufsfläche:	ca. 297,35 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 17,41 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Dezember 2023
Terrassenfläche:	ca. 92,62 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG / Erdgeschoß	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	1	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Garagen:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.09.2032
		HWB:	 52,57 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,74

## Ausstattung

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

## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.326.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.459,39 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	720,63 €		
Reparaturrücklage:	288,29 €		
Umsatzsteuer:	144,13 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.153,05 €		

---

### 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

Ziegelhofstraße 72/1, 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  
Ziegelhofstrasse 72  
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  
wohnungsaengle@bwsg.at

**ZIEGELHOFSTRASSE 72**

TOP:	1
GESCHOSS:	Erdgeschoss
Nutzfläche	297,35 m <sup>2</sup>
Terrasse	92,62 m <sup>2</sup>
Müllraum	17,64 m <sup>2</sup>
Lager im UG	17,41 m <sup>2</sup>
Technikraum im UG	44,17 m <sup>2</sup>

MAßSTAB: 1:200  
INDEX

0m 5m 10m

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 1/3

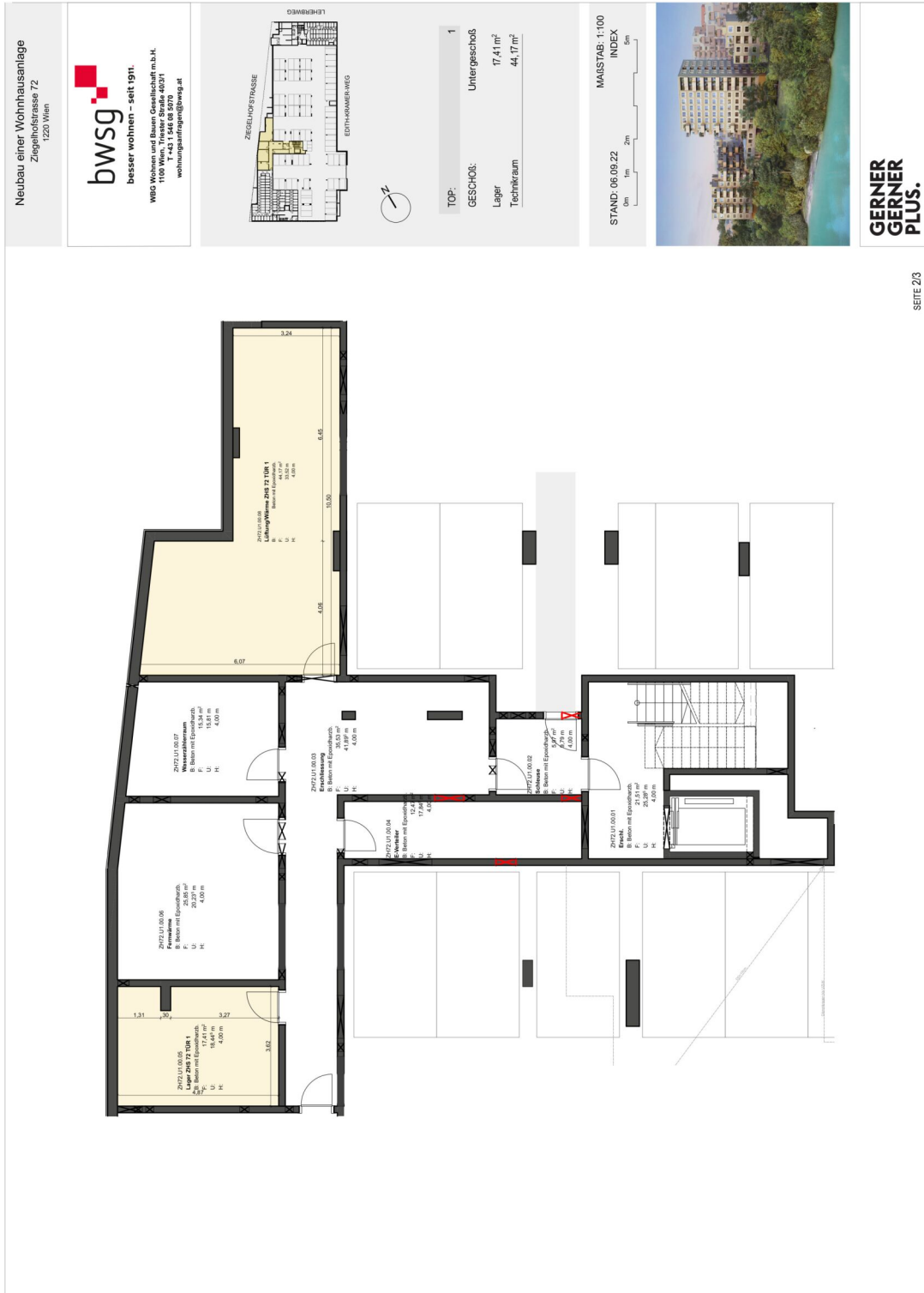
Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung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



**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  
Ziegelhofstraße 70  
1220 Wien

besser wohnen – seit 1911.  
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
www.wohnungsanfrage@bwsg.at

STAND: 06.09.22  
INDEX

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

**LEGENDE**

**Starkstrom**

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
- Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
- Reiser-Steckdose
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- CEE-Steckdose 5polig
- Schuko-Steckdose schaltbar
- Ausschalter
- Ausschalter 2-pol.
- Ausschalter 3-pol.
- Serienschalter
- Wechselrichter
- Kreuzschalter
- Doppel-Wechselrichter
- Taster 1-fach
- Thermostat
- Abstelltaster
- Zugtaster
- Meldeleuchte
- Bewegungsmelder

**Medien/Schwachstrom**

- Klingeltaster SPA
- GSA Audio-Innensprechstelle
- A1-Telekom-Leerdose
- SAT-Leerdose
- WE-Leerdose
- Leerdose
- Medienverteiler

<ul style="list-style-type: none"> <li> Dimmer-Schalter</li> <li> Dimmer-Taster</li> <li> Kontroll-Schalter</li> <li> Jalousie-Drehschalter</li> <li> Drehzahlsteller</li> <li> Lampen-Wandauslaß</li> <li> Lampen-Deckenauslaß</li> <li> Strahler mit Beweg.-Melder</li> <li> Stromanschluss 3polig</li> <li> Stromanschluss 5polig</li> <li> Jalousie-/Motoranschluss</li> <li> E-Herdanschluss</li> <li> Doppeltaster</li> <li> Jalousie-Schalter</li> <li> UP-Anschlüssen 5 pol.</li> <li> Taster mit Meldeleuchte</li> <li> Wandleuchte Terrasse</li> <li> Rauchmelder Batteriebetrieben</li> <li> E-Verteiler</li> <li> Bewegungsmelder 360°</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Abkürzungen</li> <li> KS</li> <li> EH</li> <li> DA</li> <li> GS</li> <li> MW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Planbeschriftung</li> <li> Dreh-Kipp Flügel</li> <li> Dreiflügel</li> <li> Fixverglasung</li> <li> Fensterparapethöhe</li> <li> Bodenbelag</li> <li> Fläche</li> <li> Höhe</li> <li> Dose auf der Decke für BRE Vorbereiten</li> <li> E</li> <li> Heizkörper</li> <li> Verflüchtigung OK bündig mit Türzarge</li> <li> Fenster mit Parapet</li> <li> Terrassentür</li> </ul>
---	---	--

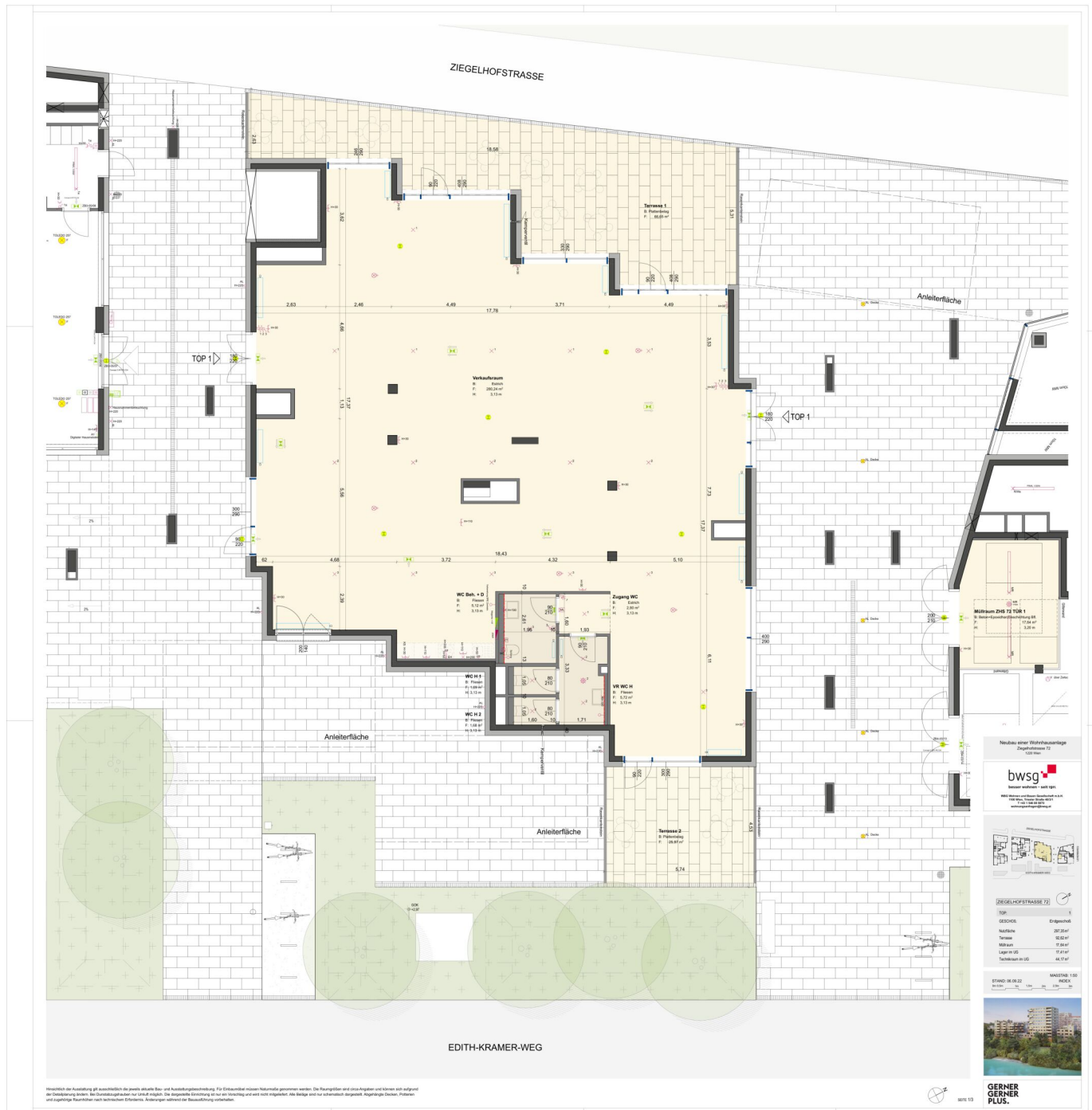
<ul style="list-style-type: none"> <li> Sicherheitsbeleuchtung</li> <li> Aufheller/Sicherheitsleuchte ohne Piktogramm</li> <li> Rettungszeichenleuchte mit Piktogramm</li> </ul>		
--	--	--

SEITE 3/3

**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.

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