

Leo am Teich - Familientraum ganz oben



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 - Familientraum ganz oben



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

Großräumiges Familienleben mit Seeblick.

Über den Dingen schwebt diese 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß des mittleren und gleichzeitig höchsten Teils unseres „Leo am Teich“. Neben der großzügigen Wohnküche, die mit ihren 35 m² und der möglichen Küchenbar das Herz dieses wunderschönen Familiendomizils bildet, gibt es drei weitere Schlafzimmer. Der Freibereich ist zum See ausgerichtet und bietet Platz, um die Sonnenuntergänge mit Blick aufs Wasser 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 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.

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.

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,-.

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. 96,94 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Nutzfläche: | ca. 107,05 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Lagerfläche: | ca. 2,98 m ² | Beziehbar: | Dezember 2023 |
| Balkonfläche: | ca. 1,67 m ² | Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Loggiafläche: | ca. 10,11 m ² | Mobiliar: | Bad |
| | | Heizung: | Fernwärme, Fußbodenheizung |
| Etage: | 10. Obergeschoß | | |
| Zimmer: | 4 | Lagebewertung: | sehr gut |
| Garagen: | 1 | Bauart: | Neubau |
| | | Zustand: | Erstbezug |
| | | Baujahr: | 2023 |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 08.09.2032 |
| | | HWB: |  52,57 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  0,74 |

Ausstattung

| | | | |
|------------|------------------------|---------|----------------------------------|
| Boden: | Fliesen, Fertigparkett | Bad: | Badewanne |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug | Extras: | Fahrradraum, Kinderspielplatz |
| Ausblick: | Seeblick | | |

Preisinformationen

| | | | |
|--------------------------------|--------------|------------|----------------|
| Kaufpreis: | 741.342,00 € | Provision: | Provisionsfrei |
| Kaufpreis pro m ² : | 6.925,19 € | | |
| Betriebskosten: | 269,46 € | | |
| Reparaturrücklage: | 112,37 € | | |
| Umsatzsteuer: | 26,95 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 408,78 € | | |

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.

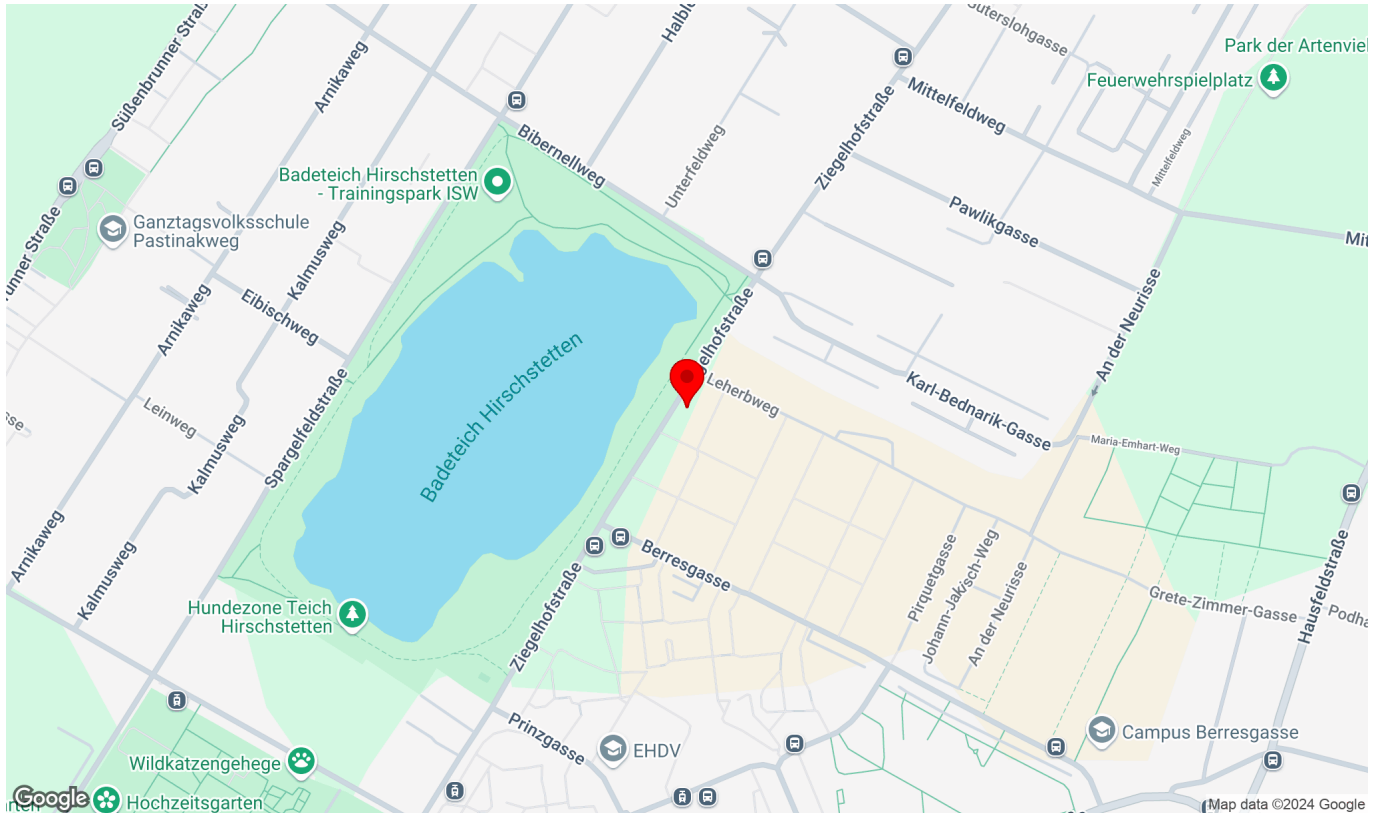


BWS-Gruppe

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 72/49, 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



BWS-Gruppe

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

Plan

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1120 Wien

besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
Anzahl der Wohnungen: 100
wohnungsauftrag@bwsg.at

STAND: 06.09.22
INDEX

SEITE 2/2

LEGENDE

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Starkstrom</p> <ul style="list-style-type: none"> Schuko-Steckdose 1-fach Schuko-Steckdose 2-fach waagr. Schuko-Steckdose 2-fach senkr. Schuko-Steckdose mit Kinderschutz Rasier-Steckdose Schuko-Steckdose mit Klappdeckel CEE-Steckdose Spolig Schuko-Steckdose schaltbar Ausschalter Ausschalter 2-pol. Ausschalter 3-pol. Serienschalter Wechselschalter Kreuzschalter Doppel-Wechselschalter Taster 1-fach Thermostat Rauchmelder Batterienbetrieben | <ul style="list-style-type: none"> Dimmer-Schalter Dimmer-Taster Kontroll-Schalter Jalousie-Drehschalter Drehzahlsteller Lampen-Wandauslaß Lampen-Deckenauslaß Strahler mit Beweg.-Melder Stromanschluss 3-polig Stromanschluss 5-polig Jalousie-/Motoranschluss E-Herdanschluss Doppeltaster Jalousie-Schalter UP-Anschlusdosen 5 pol. Taster mit Meldeleuchte Wandleuchte Terrasse E-Verteiler | <p>Planbeschriftung</p> <ul style="list-style-type: none"> DK Dreh-Kipp Flügel D Dreiflügel FIX Fixverglasung FPH Fensterparapethöhe B Bodenbelag F Fläche H Höhe Elektro Handtuchheizkörper Fußbodenheizungsverteiler Verfließen OK bündig mit Türzange Fenster mit Parapet Terrassentür | <p>Medien/Schwachstrom</p> <ul style="list-style-type: none"> Klingeltaster SPA GSA Audio-Immensprechstelle A1-Telekom-Leerdose SAT-Leerdose WE-Leerdose Leerdose Medienverteiler |
|---|--|--|--|

Abkürzungen

- KS** Kühlstrank
- EH** Elektro-Herd
- DA** Dunstabzug
- GS** Geschirrspüler
- MW** Mikrowelle
- WM** Waschmaschine
- WT** 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.