

Leo am Teich - Wohnen im Dachgeschoß mit 28m² Terrasse zum See



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 im Dachgeschoß mit 28m² Terrasse zum See



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

Traumwohnung mit Seeblick

Diese Dachwohnung mit ihren vier Zimmern ist die einzige Wohnung im vierten und letzten Obergeschoß des Gebäudes. Sowohl vom 32m² großen Wohn-Essbereich als auch von zwei der drei Schlafzimmer gelangen Sie auf die 28m² große Dachterrasse, die westseitig zum See ausgerichtet ist. Ihr Platz, um ungestört 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

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.

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](#)

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. 103,96 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 103,96 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 2,29 m ²	Beziehbar:	Dezember 2023
Terrassenfläche:	ca. 28,83 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	4. Obergeschoß	Mobiliar:	Bad
Zimmer:	4	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Garagen:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.09.2032
		HWB:	 48,18 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,84

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	799.000,00 €	Provision:	Provisionsfrei
Kaufpreis pro m ² :	7.685,65 €		
Betriebskosten:	255,46 €		
Reparaturrücklage:	105,92 €		
Umsatzsteuer:	25,55 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	386,93 €		

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.

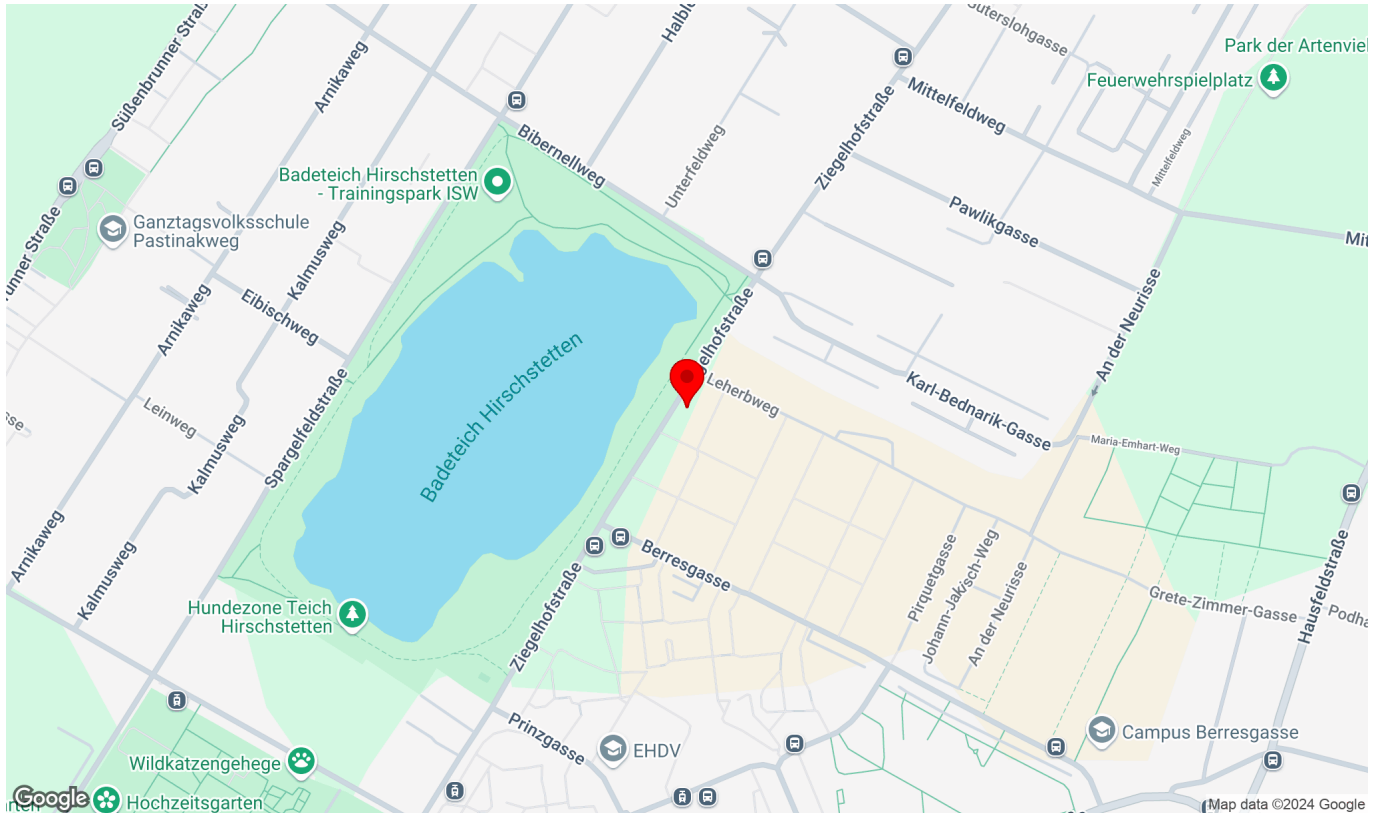


BWS-Gruppe

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 70/13, 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

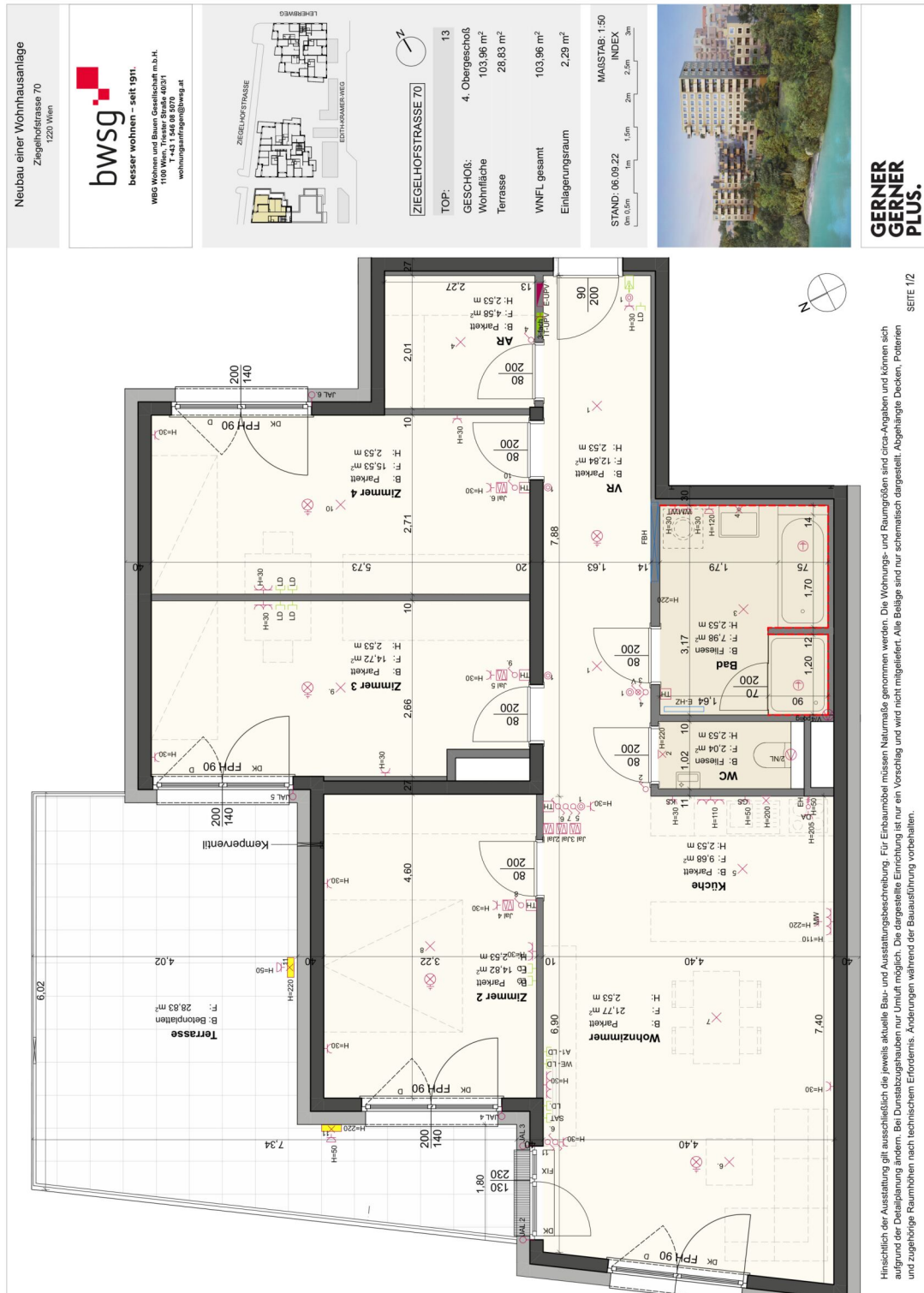
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.
BWS Ges.m.b.H.

Plan

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70
1120 Wien



bwsg
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



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 	<p>Planbeschriftung</p> <ul style="list-style-type: none"> DK Dreh-Kipp Flügel D Drehflügel FIX Fixverglasung FPH Fensterparapethöhe B Bodenbelag F Fläche H Höhe Elektro-Handtuchheizkörper Fußbodenheizungsverteiler Verfließen OK bündig mit Türzange Fenster mit Parapet Terrassentür 	<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
<ul style="list-style-type: none"> Abkürzungen KS EH DA GS MW WM WT 	<p>Medien/Schwachstrom</p> <ul style="list-style-type: none"> Klingeltaster SPA GSA-Audio-Immensprechstelle A1-Telekom-Leerdose SAT-Leerdose WE-Leerdose Leerdose Medienverteiler 	<ul style="list-style-type: none"> Kühlschrank Elektro-Herd Dunstabzug Geschirrspüler Mikrowelle Waschmaschine Wäschetrokner

SEITE 2/2

**GERNER
GERNER
PLUS.**

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.