

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.

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

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 Mietpreis inkludiert. Der Bruttomietpreis für einen Stellplatz beträgt 130,- monatlich.

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 ²	Nutzungsart:	Wohnen
Verkaufsfläche:	ca. 297,35 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 17,41 m ²	Beziehbar:	Dezember 2023
Terrassenfläche:	ca. 92,62 m ²	Mietdauer:	unbefristet
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 ² a
		fGEE:	 0,74

Ausstattung

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

Preisinformationen

Gesamtmiete:	7.644,57 €	Kaution:	4 Bruttomonatsmieten
Miete pro m ² (exkl. USt.):	19,00 €		
Betriebskosten pro m ² (exkl. USt.):	2,42 €		
Miete:	5.649,84 €		
Betriebskosten:	720,63 €		
Umsatzsteuer:	1.274,10 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	7.644,57 €		

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.

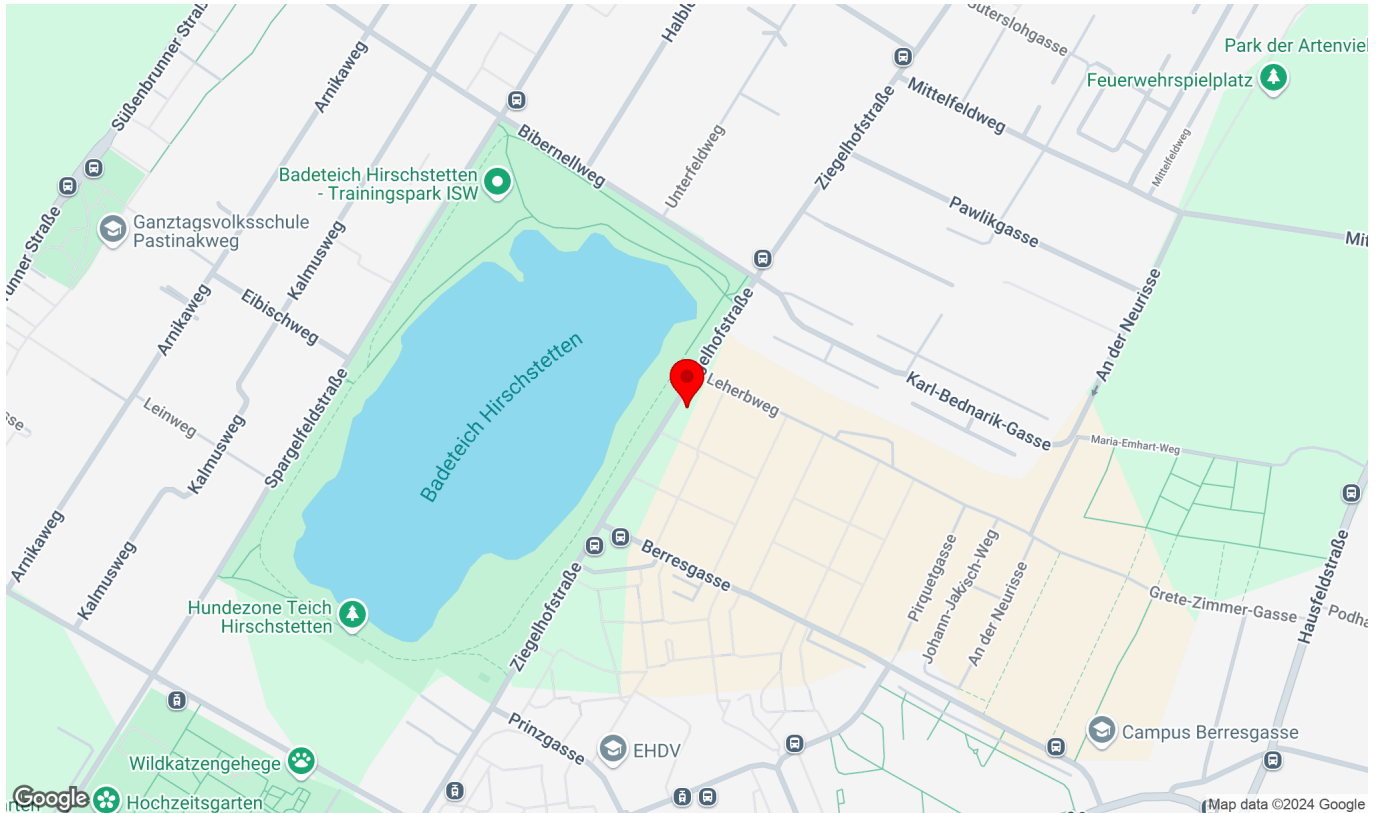


BWS-Gruppe

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 ²
Terrasse	92,62 m ²
Müllraum	17,64 m ²
Lager im UG	17,41 m ²
Technikraum im UG	44,17 m ²

MAßSTAB: 1:200
INDEX

0m 5m 10m

**GERNER
GERNER
PLUS.**

ZIEGELHOFSTRASSE

EDITH-KRAMER-WEG

N

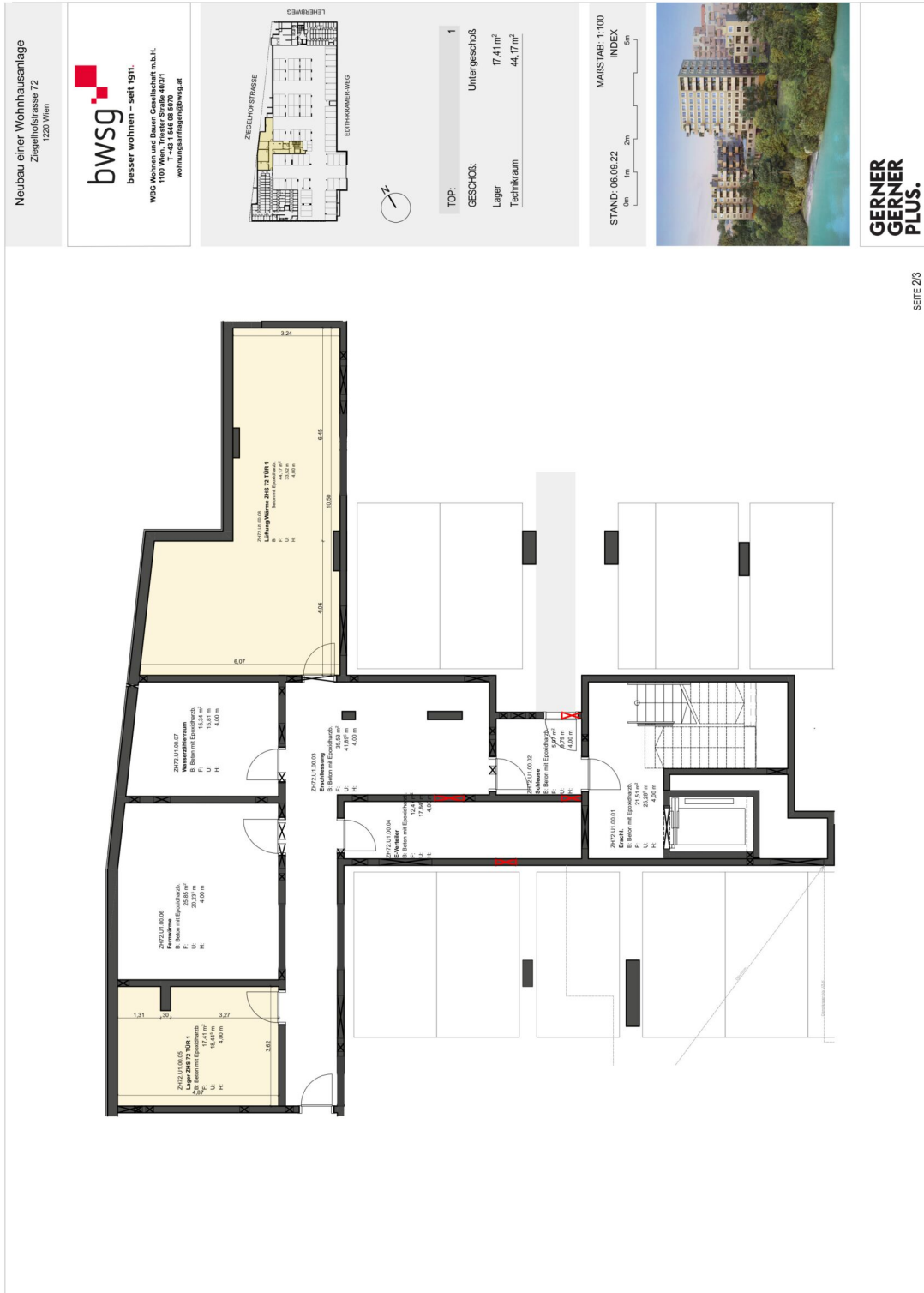
SEITE 1/3

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

Plan



SEITE 2/3

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

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70
1220 Wien

bwsg
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

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

Abkürzungen

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

Sicherheit

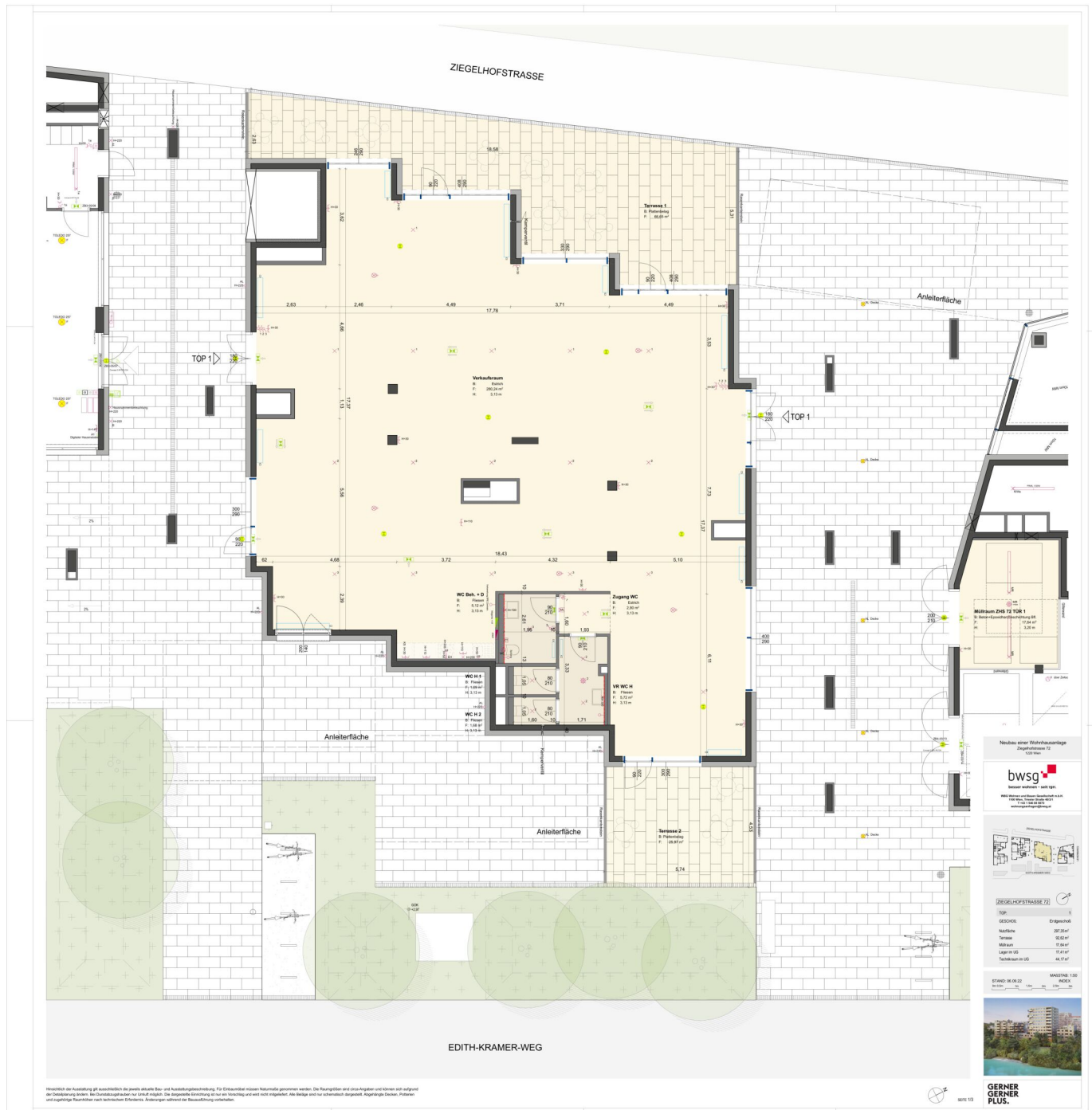
- Sicherheitsbeleuchtung
- Aufheller/Sicherheitsleuchte ohne Piktogramm
- Rettungszeichenleuchte mit Piktogramm

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. Ges.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