

# Leo am Teich - jetzt mieten, später kaufen



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 - jetzt mieten, später kaufen



### Lage

In der Donaustadt entsteht 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

#### **Ihr entspannter Weg zur Eigentumswohnung am See: Jetzt mieten, später kaufen.**

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist allerdings die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch die aktuellen Vergaberegeln sowie die hohen Zinsen für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf eines Eigenheims noch schwieriger geworden.

#### **Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung im Leo am Teich mit unserer attraktiven Mietkauf-Variante vorerst entspannt mieten können?**

Um im Leo am Teich direkt am Badeteich Hirschstetten zu wohnen, benötigen Sie lediglich 1.000 EUR/m<sup>2</sup> (oder mindestens 60.000 EUR) als Mietzinsvorauszahlung.

Der Kaufpreis, um den Sie die Wohnung in Folge erwerben können, wird bei Abschluss des Mietvertrags bereits vertraglich vereinbart und lediglich mit sehr moderaten 2% pro Jahr wertgesichert.

#### **Ihr Eigentum am See - ab dem 6. Jahr möglich:**

##### **Ihre Vorteile:**

- Sie finanzieren Ihre Eigentumswohnung mit jeder Mietzahlung:

---

##### **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.

- Anrechnung der gesamten geleisteten Mietzinsvorauszahlung UND
- Anrechnung von 75% des bereits bezahlten Netto-Hauptmietzinses.
- Sie haben jederzeit Klarheit über Ihren verbleibenden Finanzierungsbedarf durch den vorab fixierten Kaufpreis.
- Unabhängigkeit gegenüber Preisanstiegen für Eigentumswohnungen für die nächsten 15 Jahre.

Sollten Sie nach 15 Jahren Ihre Wohnung im Leo am Teich doch nicht kaufen, sondern weiterhin mieten wollen, läuft Ihr Mietvertrag einfach weiter.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündigungsverzichts vorausgesetzt. Ihre Mietzinsvorauszahlung erhalten Sie anteilig rückerstattet.

Fordern Sie jetzt das Exposé an und erhalten Sie Ihr individualisiertes Rechenbeispiel zur Mietkaufvariante.

Bitte besuchen Sie auch unseren [Wohnungsfinder unter diesem Link um die Lagen weitere Wohnungen im 3-D-Modell ansehen zu können.](#)

Kontaktieren Sie uns gerne auch telefonisch unter +43 1 546 08-162 und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

---

**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. 52,8 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 59,98 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Lagerfläche:	ca. 2,15 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Loggiafläche:	ca. 7,18 m <sup>2</sup>	Mietdauer:	unbefristet
		Mobiliar:	Bad
Etage:	4. Etage / 4. Obergeschoß	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Zimmer:	2		
		Lagebewertung:	sehr gut
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Osten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.09.2032
		HWB:	<b>B</b> 48,18 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,84

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Extras:	Kinderspielplatz
Fahrstuhl:	Personenaufzug		

## Preisinformationen

Gesamtmiete:	844,38 €	Finanzierungsbeitrag:	60.000,00 €
Miete:	633,16 €	Provision:	Provisionsfrei
Betriebskosten:	134,45 €		
Umsatzsteuer:	76,77 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	844,38 €		

---

### 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



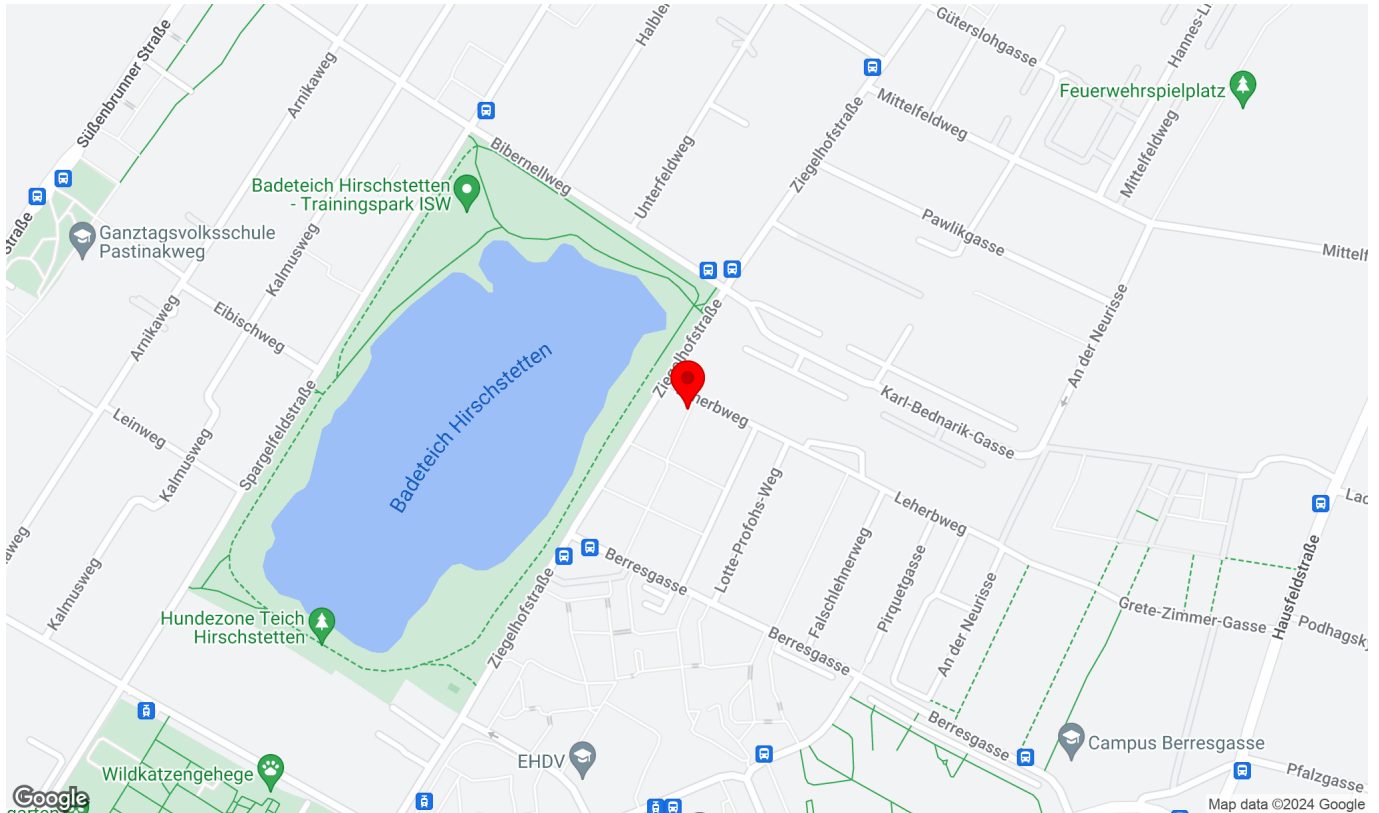
---

### **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.

## Lage

Edith Kramer Weg 11/26, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	775 m
Apotheke	700 m
Klinik	2.375 m
Krankenhaus	3.025 m

### Nahversorgung

Supermarkt	625 m
Bäckerei	1.250 m
Einkaufszentrum	1.475 m

### Verkehr

Bus	150 m
U-Bahn	1.225 m
Straßenbahn	475 m
Bahnhof	1.225 m
Autobahnanschluss	1.125 m

### Kinder & Schulen

Schule	425 m
Kindergarten	525 m
Universität	3.075 m
Höhere Schule	3.050 m

### Sonstige

Bank	800 m
Geldautomat	800 m
Post	825 m
Polizei	950 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  
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  
www.bwsg.at  
wohnungsauftrag@bwsg.at

**EDITH-KRAMER-WEG 11**

TOP: 26  
GESCHOSS: 4. Obergeschoß  
Wohnfläche: 52,80 m²  
Loggia: 7,18 m²

WNFL gesamt: 59,98 m²  
Einlagenraum: 2,15 m²

STAND: 06.09.22  
Maßstab: 1:50  
INDEX  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m

**GENERER  
GENERER  
PLUS.**

SEITE 1/2

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.wohnungsfrage@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**LEGENDE**

<p><b>Starkstrom</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Schuko-Steckdose 1-fach</li> <li> Schuko-Steckdose 2-fach waagr.</li> <li> Schuko-Steckdose 2-fach senkr.</li> <li> Schuko-Steckdose mit Kinderschutz</li> <li> Rasier-Steckdose</li> <li> Schuko-Steckdose mit Klappdeckel</li> <li> CEE-Steckdose Spolig</li> <li> Schuko-Steckdose schaltbar</li> <li> Ausschalter</li> <li> Ausschalter 2-pol.</li> <li> Ausschalter 3-pol.</li> <li> Serienschalter</li> <li> Wechselschalter</li> <li> Kreuzschalter</li> <li> Doppel-Wechselschalter</li> <li> Taster 1-fach</li> <li> Thermostat</li> <li> Rauchmelder Batterienbetrieben</li> </ul>	<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 3-polig</li> <li> Stromanschluss 5-polig</li> <li> Jalousie-/Motoranschluss</li> <li> E-Herdanschluss</li> <li> Doppeltaster</li> <li> Jalousie-Schalter</li> <li> UP-Anschlusdosen 5 pol.</li> <li> Taster mit Meldeleuchte</li> <li> Wandleuchte Terrasse</li> <li> E-Verteiler</li> </ul>	<p><b>Planbeschriftung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>DK</b> Dreh-Kipp Flügel</li> <li><b>D</b> Dreiflügel</li> <li><b>FIX</b> Fixverglasung</li> <li><b>FPH</b> Fensterparapethöhe</li> <li><b>B</b> Bodenbelag</li> <li><b>F</b> Fläche</li> <li><b>H</b> Höhe</li> <li> Elektro Handtuchheizkörper</li> <li> Fußbodenheizungsverteiler</li> <li> Verfließen OK bündig mit Türzange</li> <li> Fenster mit Parapet</li> <li> Terrassentür</li> </ul>	<p><b>Abkürzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>KS</b> Kühlstrank</li> <li><b>EH</b> Elektro-Herd</li> <li><b>DA</b> Dunstabzug</li> <li><b>GS</b> Geschirrspüler</li> <li><b>MW</b> Mikrowelle</li> <li><b>WM</b> Waschmaschine</li> <li><b>WT</b> Wäschetrokner</li> </ul>
---	--	--	--

<p><b>Medien/Schwachstrom</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Klingeltaster SPA</li> <li> GSA Audio-Immensprechstelle</li> <li> A1-Telekom-Leerdose</li> <li> SAT-Leerdose</li> <li> WE-Leerdose</li> <li> Leerdose</li> <li> Medienverteiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> KS</li> <li> EH</li> <li> DA</li> <li> GS</li> <li> MW</li> <li> WM</li> <li> WT</li> </ul>
--	---

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.