

# Gretls Garten - Wohnen beim Badeteich Hirschstetten



Ihre Ansprechpartnerin

**Isabella Jindracek**

| [i.jindracek@bwsg.at](mailto:i.jindracek@bwsg.at)  
| [www.bwsg.at/](http://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.

## Gretls Garten - Wohnen beim Badeteich Hirschstetten



### Lage

In der Donaustadt entsteht ein besonders attraktives Stadtquartier mit Wohnungen, Geschäften, Lokalen, Freiraum und zahlreichen Gemeinschafts- und Mobilitätsangeboten. Auch die Natur kommt nicht zu kurz, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten. Hinsichtlich der öffentlichen Anbindung gibt es zahlreiche Optionen: Die U2 (Haltestelle Hausfeldstraße) erreicht man fußläufig innerhalb von zehn Minuten. Die Haltestelle der Straßenbahn-Linie Prinzgasse ist 350 Meter entfernt; die Buslinien 85A und 95 A (Haltestelle Pirquetgasse) 150 Meter. In 300 bzw. 350 Metern Entfernung befinden sich die Buslinien 95B und 97 A (Haltestelle Zanggasse). Und wer mag, ist innerhalb von 20 Minuten in der Wiener Innenstadt.

### Beschreibung

#### **Sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung in Gretls Garten**

Am ruhigen, grünflächigen Rand des neuen Stadtquartiers gelegen, entsteht „Gretls Garten“: Bei dem Wohnobjekt mit 118 frei finanzierten Eigentumswohnungen ist der Name Programm, denn die großzügigen Wohneinheiten verfügen alle über Freiflächen: Neben Balkonen, Loggien und Terrassen besteht auch die Möglichkeit, eine Eigentumswohnung mit einem kleinen aber feinem Eigengarten zu erwerben.

*Der Familientraum von Wohnen in Wien und im Grünen ist näher als Sie denken ...*

---

#### **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](http://www.bwsg.at)

## Eckdaten

|               |                          |                  |                                    |
|---------------|--------------------------|------------------|------------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 81,18 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:     | Wohnen, Gewerbe                    |
| Nutzfläche:   | ca. 81,18 m <sup>2</sup> | Schlüsselfertig: | Ja                                 |
| Kellerfläche: | ca. 3,03 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:       | Herbst 2024                        |
| Balkonfläche: | ca. 11,02 m <sup>2</sup> | Eigentumsform:   | Wohnungseigentum                   |
| Etage:        | 5. Obergeschoß           | Mobiliar:        | Bad                                |
| Zimmer:       | 3                        | Heizung:         | Fernwärme,<br>Fußbodenheizung      |
| Bäder:        | 1                        | Bauart:          | Neubau                             |
| WCs:          | 1                        | Zustand:         | Erstbezug                          |
| Abstellräume: | 1                        | Baujahr:         | 2024                               |
| Keller:       | 1                        | Energieausweis   |                                    |
| Garagen:      | 1                        | Gültig bis:      | 28.11.2029                         |
|               |                          | HWB:             | <b>B</b> 25,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                          | fGEE:            | <b>A</b> 0,72                      |

## Ausstattung

|               |                        |         |                                  |
|---------------|------------------------|---------|----------------------------------|
| Boden:        | Fliesen, Fertigparkett | Extras: | Fahrradraum,<br>Kinderspielplatz |
| Fahrradstuhl: | Personenaufzug         |         |                                  |

## Preisinformationen

|                                |              |                             |                |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| Kaufpreis:                     | 423.435,46 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %          |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 5.216,01 €   | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %          |
| Betriebskosten:                | 103,53 €     | Provision:                  | Provisionsfrei |
| Reparaturrücklage:             | 93,96 €      |                             |                |
| Umsatzsteuer:                  | 13,40 €      |                             |                |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 210,89 €     |                             |                |

---

### 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

Anni-Haider-Weg 3/2/42, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 925 m   |
| Apotheke    | 725 m   |
| Klinik      | 2.250 m |
| Krankenhaus | 3.150 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 400 m   |
| Bäckerei        | 1.075 m |
| Einkaufszentrum | 1.975 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 300 m   |
| U-Bahn            | 1.075 m |
| Straßenbahn       | 550 m   |
| Bahnhof           | 1.100 m |
| Autobahnanschluss | 1.625 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 225 m   |
| Kindergarten  | 650 m   |
| Universität   | 2.675 m |
| Höhere Schule | 2.650 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Bank        | 675 m   |
| Geldautomat | 675 m   |
| Post        | 675 m   |
| Polizei     | 1.175 m |

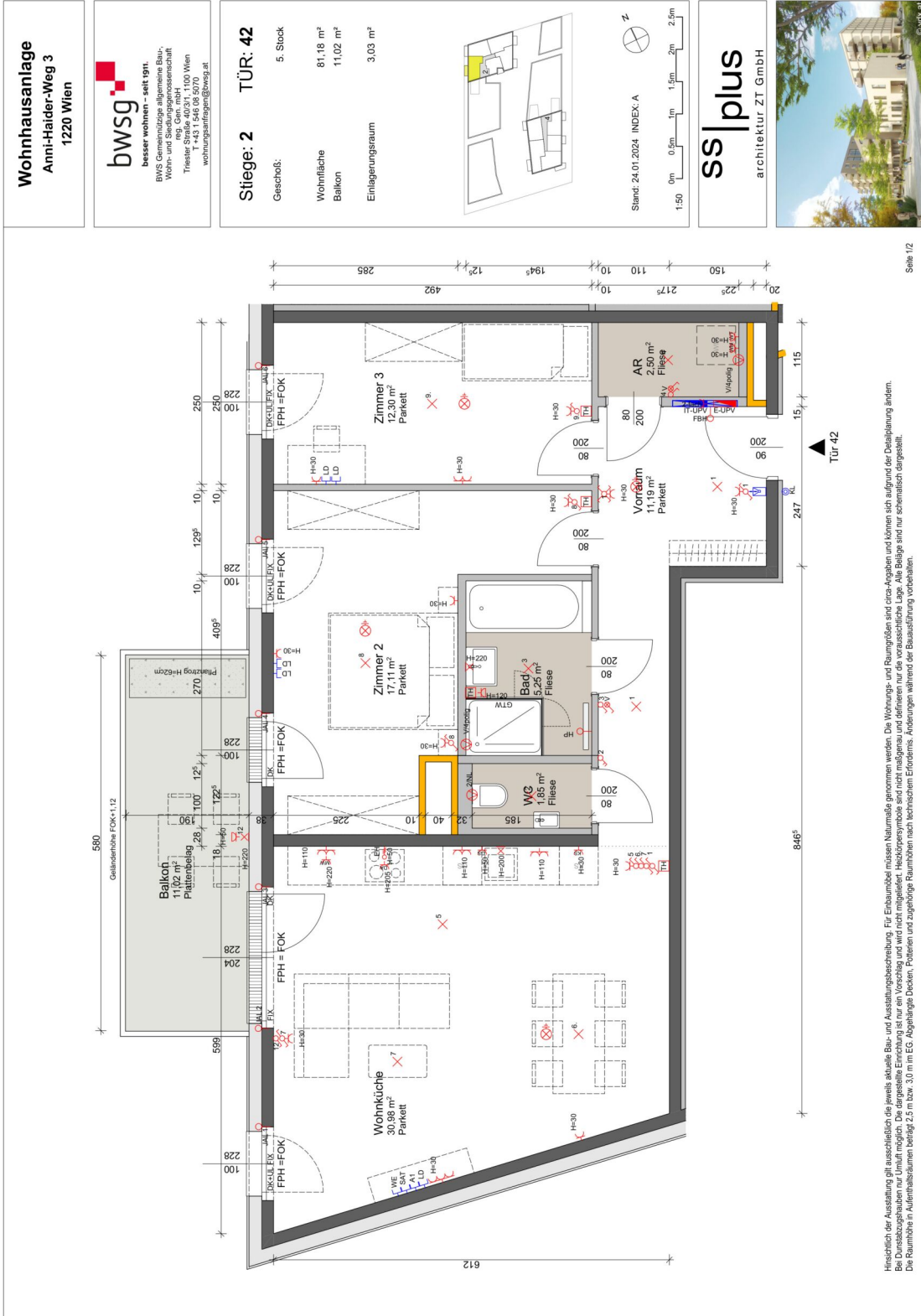
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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