

Gretls Garten - Wohnen beim Badeteich Hirschstetten



Ihre Ansprechpartnerin

Isabella Jindracek

i.jindracek@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.

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

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 84,38 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Nutzfläche:	ca. 84,38 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 3,33 m ²	Beziehbar:	Herbst 2024
Balkonfläche:	ca. 11 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Bad
Etage:	7. Etage / 7. Obergeschoß	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	2024
Keller:	1		
Garagen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	28.11.2029
		HWB:	A 23,66 kWh/m ² a
		fGEE:	A 0,72

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Extras:	Fahrradraum, Kinderspielplatz
Fahrstuhl:	Personenaufzug		

Preisinformationen

Kaufpreis:	472.106,20 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	5.595,00 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provisionsfrei
Betriebskosten:	115,43 €		
Reparaturrücklage:	104,76 €		
Umsatzsteuer:	14,94 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	235,13 €		

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

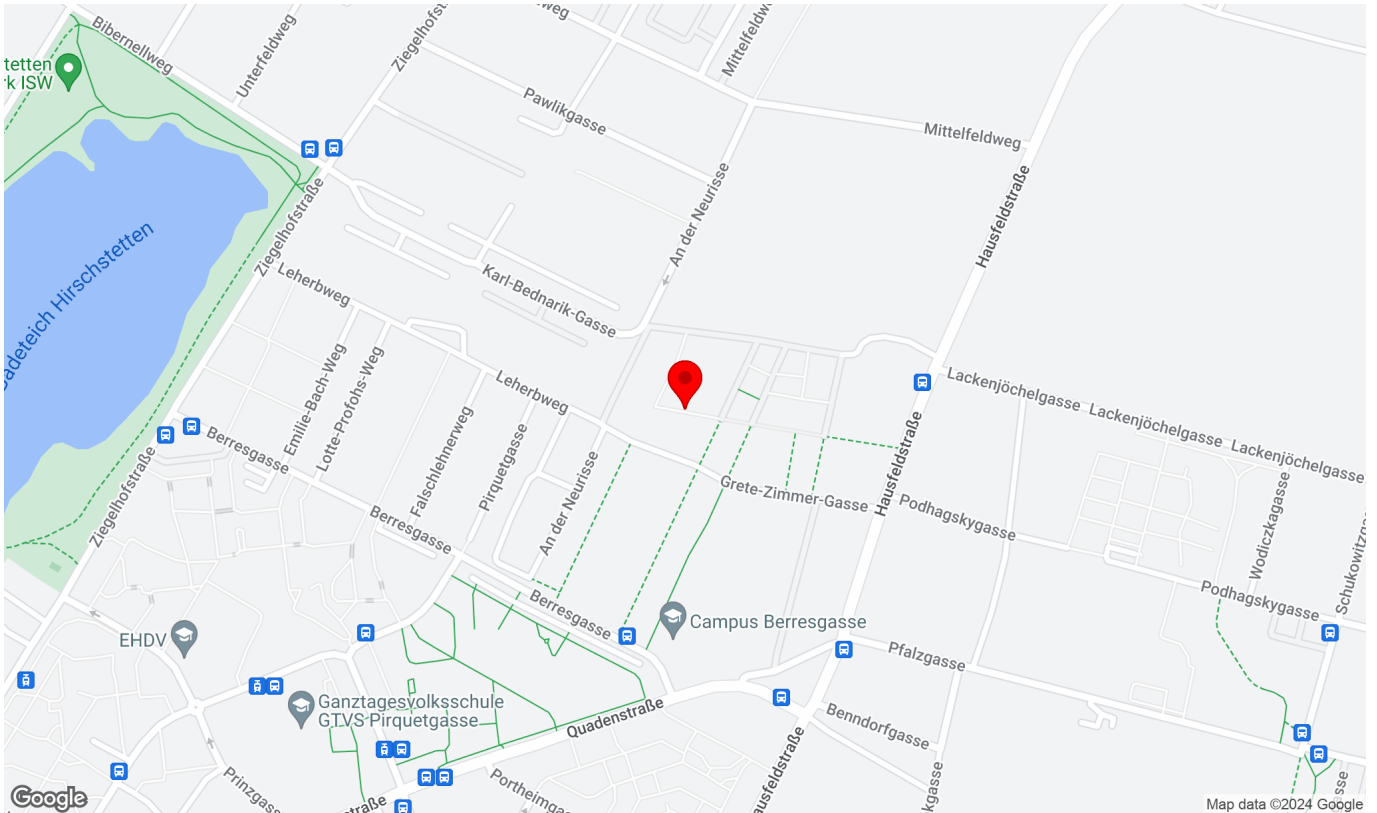


BWS-Gruppe

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 3/4/58, 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

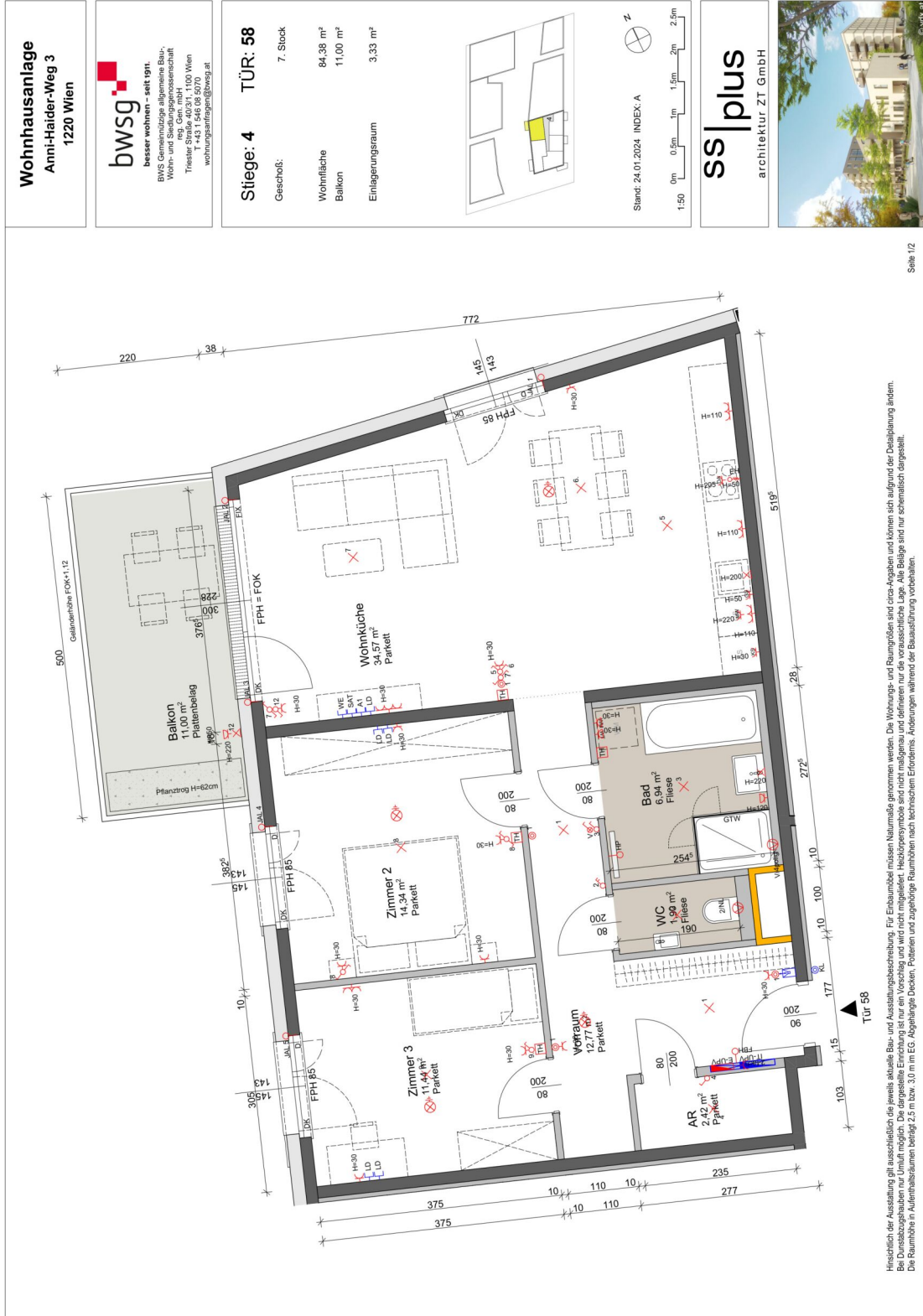
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

Plan

Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

besser wohnen – seit 1911
BWS Ges. m. b. H.
WBG Ges. m. b. H.
Wohn- und Stadtplanungsgesellschaft
reg. Gen. mbH
Thierschgasse 10
1040 Wien
T: +43 1 648 68 2070
wohnungsanfragen@bwsg.at

Stand: 24.01.2024 INDEX: A

ss|plus
architektur ZT GmbH

LEGENDE ELEKTROINSTALLATION

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 3-fach waagr.
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- E-Herdanschluss
- Ausschalter H=110
- Serienschalter H=110
- Wechselschalter H=110
- Kreuzschalter H=110
- Kontroll-Schalter H=110
- Ausschalter 2 polig H=110
- Taster 1-fach H=110
- Kabelauslässe (Elektro-Handluchoheizkörper, FBH,)
- Jalousieauslass / Rolllädenauslass im EG
- Lampen-Wandauslass
- Lampen-Deckenauslass
- Klingellaster H=110
- Schwachstromdose A1, SAT, WE (Wien Energie)
- GSA Audio-Innensprechstelle H=140
- Elektroverteiler
- Medienverteiler + Schuko eingebaut
- Ventilatoranschluss
- Rauchmelder Batteriebetrieben
- Thermostat

LEGENDE ARCHITEKTUR

- Geschirrspüler
- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Dreh-Kipp Flügel
- Drehflügel
- Fixverglasung
- Fensterpatentflöhe
- Fußbodenoberkante
- Abstellraum
- Schrankraum
- Unterlichte
- Vorsatzschale
- Heizkörper (symbolische Darstellung)
- Fußbodenheizungsverteiler
- Entwässerungsrinne
- Kumpenventil
- Glasrennwand mit symbolischem Duscheinstieg

Alle Wohnungsfenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet.

ABKÜRZUNGEN ELEKTROINSTALLATION

- EH - E-Herd
- DA - Dunstabzug
- GS - Geschirrspüler
- KS - Kühlschrank
- MW - Mikrowelle
- WM - Waschmaschine
- WT - Wäschetrockner
- LD - Leerdose
- HP - Handluchoheizkörper
- FBH - Heizungsverteiler

Hausotechnikschacht - keine Montage!

Gipskartonwand bzw. Gipskartonvorsatzschale, Stärke variabel

Wärmedämmung EPS-F PLUS 20 cm
Stahlbeton 18 cm

Fliesenboden

Plattenbelag

Hinichtlich 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 Dunstabzughäuben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bauteile sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenhaltedämbäumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m EG. Abgablänge Decken, Patenien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.