

## **Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich Hirschstetten - nahe U2 & 26 Straßenbahn (Anbindung U1)**



2

**Objektnummer: 129687**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Maria-Emhart-Weg 14                     |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Wohnfläche:                   | 74,60 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 361.931,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 117,88 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. FH Thomas Schwarz

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 664 6000 8871

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**

Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allg. n.ö. Bau-  
Werk- und Baubürgergenossenschaft  
Reg. Ger. nr.84  
1100 Wien, Theodor-Strauß-40/2/1  
T +43 1 546 08 2070  
bwsq@bwsq.at



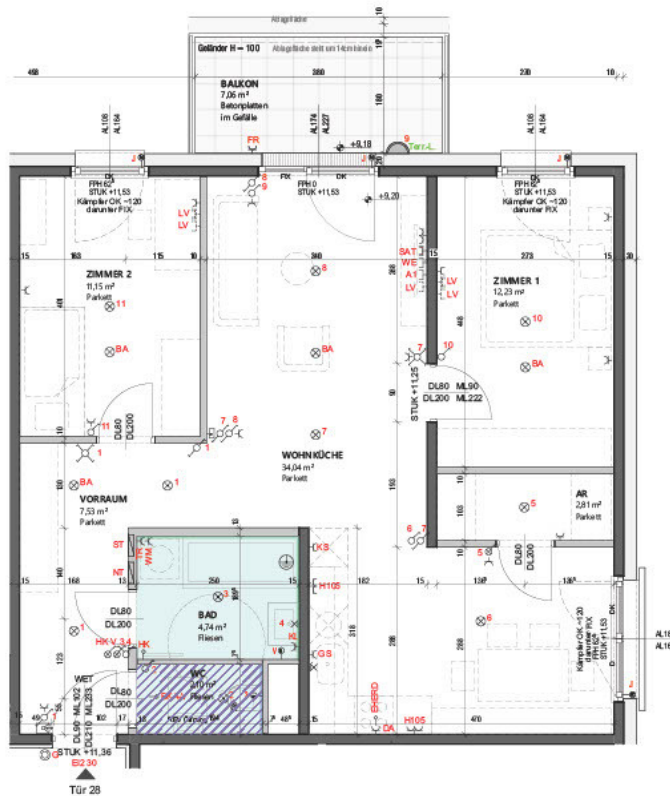
|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| TGr:              | 20                   |
| GESCHOSS:         | OG3                  |
| WNF:              | 74,60 m <sup>2</sup> |
| Balkon:           | 7,08 m <sup>2</sup>  |
| Einbaugeräteraum: | 4,50 m <sup>2</sup>  |

|        |            |          |      |
|--------|------------|----------|------|
| STAND: | 29.04.2024 | MASSTAB: | 1:50 |
|        |            | INDEX:   | 0    |



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellanergasse 34  
1000 Wien  
office@gangolyat  
gangoly.at



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoss mindestens 3 Meter. 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. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Pottieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## LEGENDE

|  |                                  |  |   |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|--|---|
|  | Wohnungsverteiler Medien         |  | Deckenauslass                               |  | Betonwand                                     |
|  | Wohnungsverteiler Starkstrom     |  | Wandauslass                                 |  | Aussenblöndung                                |
|  | Ausschalter                      |  | Wandauslass direkt schaltbar                |  | Gipskartonwand                                |
|  | Wechselschalter                  |  | Steckdose                                   |  | Bad/WC  |
|  | Serienschalter                   |  | Doppelsteckdose                             |  | Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m               |
|  | Kreuzschalter                    |  | Steckdose mit Klappdeckel                   |  | E-Heizkörper                                  |
|  | Kontrolllichtschalter            |  | Steckdose Feuchtraum                        |  | Entwässerungsrinne                            |
|  | Taster                           |  | Steckdose für Geschirrspüler                |  | Kemptenflil                                   |
|  | Leerdose für Taster/Türantrieb   |  | Steckdose für Dunstabzugshaube              |  | Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m              |
|  | Leerdose für Türantrieb          |  | Steckdose für Kühlschrank                   |  | Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m              |
|  | Auslass E-Heizkörper             |  | Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine |  | REV Öffnung = Revisionöffnung für Haustechnik |
|  | Anschlussdose E-Herd             |  | Steckdose mit Klappdeckel für Trockner      |  | Ventilator Fußbodenheizung                    |
|  | Auslass für elektr. Sonnenschutz |  | Mediendose SAT                              |  | RR = Regenfallrohr                            |
|  | Ventilator                       |  | Mediendose WIENER ENERGIE                   |  | Fertige Fußbodenberkante                      |
|  | Raumthermostat                   |  | Mediendose A1                               |  | AL = Architektlichtleuchte                    |
|  | Audio-Innensprechstelle          |  | Leerrohrung für SAT                         |  | DL = Durchgangsleuchte                        |
|  | Klingeltaster                    |  | Leerrohrung für A1 oder WE                  |  | ML = Mauerleuchte                             |
|  | Wandleuchte                      |  | Home-Rauchmelder (batteriebetrieben)        |  | STUK = Sturzunterkante                        |
|  |                                  |  | Erdung Badewanne/Dusche                     |  | FPH = Fertig Passhöhe                         |
|  |                                  |  |   |  | D = Drehtlügel                                |
|  |                                  |  |   |  | DK = Drehklappflügel                          |
|  |                                  |  |   |  | FIX = Fixverglasung                           |

## INSTALLATIONSHÖHENELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

|        |  |
|--------|--|
| 110 cm | Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)      |
| 85 cm  | Leerdose für Taster/Türantrieb                       |
| 30 cm  | Steckdose allgemein                                  |
| 50 cm  | Steckdose Balkon/Terrasse/Loggia                     |
| 105 cm | Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken            |
| 30 cm  | Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine/Trockner |
| 30 cm  | Auslass für E-Heizkörper                             |
| 105 cm | Steckdose über Küchenarbeitsfläche                   |
| 30 cm  | Steckdose für Geschirrspüler                         |
| 10 cm  | Steckdose für Kühlschrank                            |
| 222 cm | Steckdose für Dunstabzug                             |
| 30 cm  | Handanschlussdose                                    |
| 160 cm | Wandauslass Küche                                    |
| 185 cm | Wandauslass über Waschbecken                         |
| 220 cm | Wandleuchte Balkon/Terrasse/Loggia                   |
| 140 cm | Audioinnensprechstelle                               |



## WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anri-Haider-Weg 9 u. 11  
Maria-Ernhart-Weg 14  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinützige all gemeine Bau-  
Werk- und Baugesellschaft  
m.b.H. Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Steyerstraße 40/2/1  
T +43 1 548 08 2070  
bwrsg@bwsg.at

## Legende Wohnungsgrundrisse

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Prinzergasse 54  
1000 Wien  
0664 50609@gangoly.at  
gangoly.at

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoß mindestens 3 Meter. 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 Maßstäbe sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## Objektbeschreibung

„Jonas am Feld“ – Wohnen im Grünen, nahe dem Badeteich Hirschstetten In unmittelbarer Nähe zum malerischen Badeteich Hirschstetten, einem beliebten Naherholungsgebiet mit Spazierwegen und Badeplätzen, entsteht das durchdachte Wohnprojekt „Jonas am Feld“. Diese familienfreundliche Wohnanlage bietet 148 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die sich auf drei Stiegen verteilen und für alle Lebensphasen geeignet sind. Vielseitige Wohnungsgrößen von kompakten 39 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 106 m<sup>2</sup> und flexible 1- bis 5-Zimmer-Grundrisse machen dieses Projekt besonders attraktiv. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche – ob Balkon, Terrasse oder Garten – und ein Kellerabteil. Zusätzlich können Tiefgaragenplätze mit Wallbox-Vorbereitung erworben werden. Die Fertigstellung ist für Mai 2025 geplant. Schon bald könnten Sie Ihr neues Zuhause in dieser ideal gelegenen Wohnanlage beziehen. Ihre Vorteile auf einen Blick: Provisionsfrei – Kaufen Sie direkt vom Bauträger Deckenheizung & Raumtemperierung durch innovative Bauteilaktivierung Wohnqualität nahe dem Badeteich Hirschstetten Perfekte Anbindung: Nähe zur U2-Station Hausfeldstraße sowie Buslinie 97A und Straßenbahn 26 Familienfreundliches Neubaugebiet mit moderner Infrastruktur Hochwertige Ausstattung für Ihr neues Zuhause: Die Wohnungen überzeugen durch die Verwendung langlebiger und stilvoller Materialien: Wärmepumpe und innovative Wohnraumtemperierung Echtholzböden in den Wohnräumen Keramische Fliesen in den Badezimmern Elektrische Außenbeschattung für zusätzlichen Komfort Glasfaseranschluss (A1 und Wien Energie) für modernes Wohnen Gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenräume Jede Wohnung ist über einen Lift erreichbar Lage mit Lebensqualität: Die Nähe zum Badeteich Hirschstetten macht dieses Projekt einzigartig: Ob für einen gemütlichen Spaziergang, eine Joggingrunde oder einen entspannten Badeausflug – der Badeteich ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U2, die Buslinie 97A und die Straßenbahn 26 sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Natur des aufstrebenden Wohnviertels. Kontaktieren Sie uns noch heute: Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: Telefon: +43 664 600 08 853 E-Mail: m.ancona@immocontrac.at Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung – provisionsfrei und in idyllischer Grünruhelage!