

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



1

**Objektnummer: 129697**

**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:	86,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	513.551,00 €
Betriebskosten:	154,77 €

## 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.









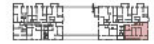


**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**

Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien

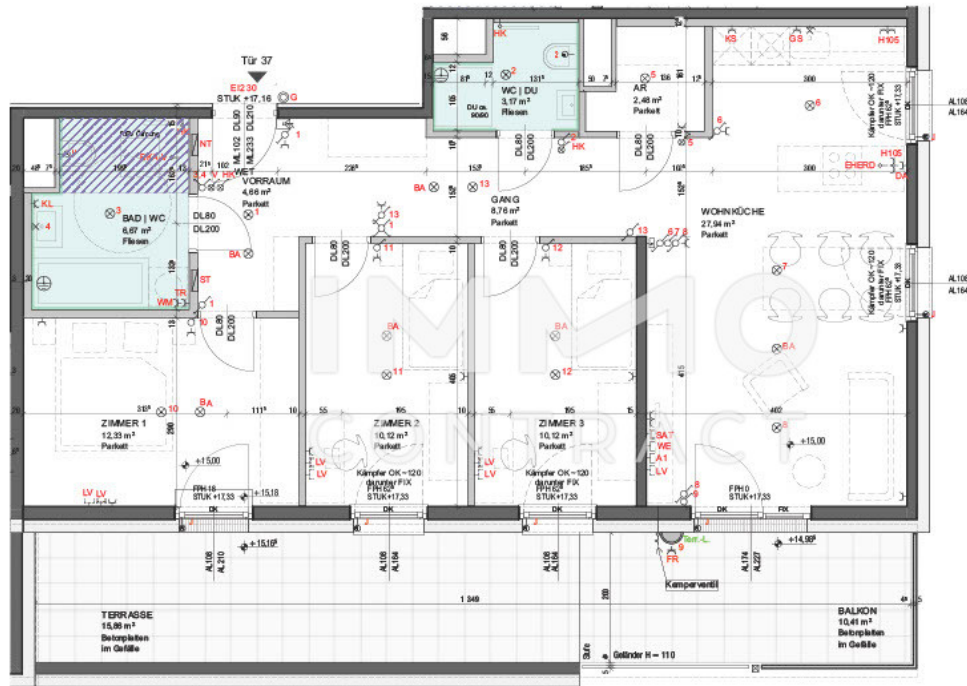


besser wohnen - seit 1991  
6100 Gemeindefürsorge 28 perma. Bau-  
Wohn- und Sanierungsingenieurin  
Mag. Ger. 2164  
1100 Wien, Theresienstraße 40/2/1  
T +43 1 546 08 2270  
beratung@bws.g



Tür:	37
GESCHOSS:	OGG
WNF:	88,25 m <sup>2</sup>
Balkon:	10,41 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,86 m <sup>2</sup>
Einliegerungsraum:	3,59 m <sup>2</sup>

STAND:	29.04.2024
MASSTAB:	1:50
INDEX:	0



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnaße 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 Beträge sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Räumböden nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

# LEGENDE

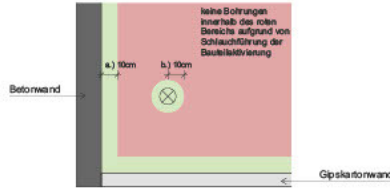
	Wohnungsverteiler Medien		Deckenauslass
	Wohnungsverteiler Starkstrom		Wandauslass
	Ausschalter		Wandauslass direkt schaltbar
	Wechselschalter		Steckdose
	Serieneschalter		Doppelsteckdose
	Kreuzschalter		Steckdose mit Klappdeckel
	Kontrolllichtschalter		Steckdose Feuchtraum
	Taster		Steckdose für Geschirrspüler
	Leerdose für Taster/Türantrieb		Steckdose für Dunstabzugshaube
	Leerdose für Türantrieb		Steckdose für Kühlschrank
	Auslass E-Heizkörper		Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
	Anschlußdose E-Herd		Steckdose mit Klappdeckel für Trockner
	Auslass für elektr. Sonnenschutz		Mediendose SAT
	Ventilator		Mediendose WIENERERGIE
	Raumthermostat		Mediendose A1
	Audio-Innensprechtaste		Leerverrohrung für SAT
	Klingeltaster		Leerverrohrung für A1 oder WE
	Wandleuchte		Home-Rauchmelder (alle Lebetriebe)
			Erdung Badewanne/Dusche

	Betonwand
	Aussenabdichtung
	Gipskartonwand
	Bad/WC
	Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m
	E-Heizkörper
	Entwässerungsrinne
	Kerperventil
	Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m
	Wandverliesung Höhe = ca. 2,05m
	REV Öffnung = Revisionöffnung für Haustechnik
	Verteiler Fußbodenheizung
	RR - Regenfallrohr
	Fertige Fußbodenoberkante
	AL - Architektlichtleuchte
	DL - Durchgangsleuchte
	ML - Mauerleuchte
	STUK - Sturzunterkante
	FPH - Fertig Passhöhe
	D - Drehtügel
	DK - Drehkipptügel
	FKX - Fixverglasung

## INSTALLATIONSHÖHENELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

110 cm	Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)
85 cm	Leerdose für Taster/Türantrieb
30 cm	Steckdose allgemein
60 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	Handschlusausdose
160 cm	Wandauslass Küche
185 cm	Wandauslass über Waschbecken
220 cm	Wandleuchte Balkon/Terrasse/Loggia
140 cm	Audioinnensprechtaste

Bohrungen in der Decke dürfen ausschließlich in folgenden Bereichen vorgenommen werden:  
 a) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm von sämtlichen Wänden.  
 b) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm rund um Elektrodeckenauslässe.



**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**  
 Anri-Haider-Weg 9 u. 11  
 Maria-Einhart-Weg 14  
 1220 Wien

**bwsg**  
 besser wohnen - seit 1991  
 8100 Gemeindefolge 28 genehm. Bau-  
 (Wohn- und Baubürgergenossenschaft)  
 Reg. Gen. nr. 64  
 1100 Wien, Steiner Straße 40/2/1  
 T +43 1 546 08 2070  
 betriebs@bwsg.at

**Legende  
Wohnungsgrundrisse**

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly & Kristiner  
 Architekten  
 ZT GmbH  
 Pöschkogasse 54  
 1050 Wien  
 office@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 Räumbohlen 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](mailto:m.ancona@immocontrac.at) Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung – provisionsfrei und in idyllischer Grünruhelage!