

**Eigennutzer; Anlage; Mietkauf- Wohnen am Badeteich  
Hirschstetten; Provisionsfrei**



20240918\_135729

**Objektnummer: 123578\_20**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	296.795,00 €

## Ihr Ansprechpartner



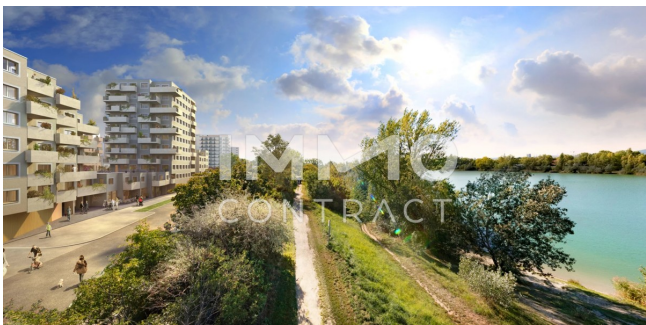
### Martin Steininger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 8900 800 562  
H +43 676/841 420-562

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







Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trarster Straße 49/3/1  
T +43 1 546 68 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	8
GESCHOß:	1. Obergeschoß
Wohnfläche	54,78m <sup>2</sup>
Balkon	7,55m <sup>2</sup>
WNFL gesamt	54,78m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,16m <sup>2</sup>

STAND: 06.09.22  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

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, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

SEITE 1/2

## LEGENDE

### Starkstrom

	Schuko-Steckdose 1-fach
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
	Rasier-Steckdose
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
	CEE-Steckdose 5polig
	Schuko-Steckdose schaltbar
	Ausschalter
	Ausschalter 2-pol.
	Ausschalter 3-pol.
	Serienschalter
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Doppel-Wechselschalter
	Taster 1-fach
	Thermostat
	Rauchmelder Batteriebetrieben

### Medien/Schwachstrom

	Klingeltaster SPA
	GSA Audio-Innensprechstelle
	A1-Telekom-Leerdose
	SAT-Leerdose
	WE-Leerdose
	Leerdose
	Medienverteiler

	Dimmer-Schalter
	Dimmer-Taster
	Kontroll-Schalter
	Jalousie-Drehschalter
	Drehzahlsteller
	Lampen-Wandauslaß
	Lampen-Deckenauslaß
	Strahler mit Beweg.-Melder
	Stromanschluss 3polig
	Stromanschluss 5polig
	Jalousie-/Motoranschluss
	E-Herdanschluss
	Doppeltaster
	Jalousie-Schalter
	UP-Anschlussdosen 5 pol.
	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
	E-Verteiler

### Abkürzungen

KS	Kühlschrank
EH	Elektro-Herd
DA	Dunstabzug
GS	Geschirrspüler
MW	Mikrowelle
WM	Waschmaschine
WT	Wäschetrockner

### Planbeschriftung

DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
	Elektro Handtuchheizkörper
	Fußbodenheizungsverteiler
	Verfliesung OK bündig mit Türzarge
	Fenster mit Parapet
	Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.B.H.  
1100 Wien, Trarster Straße 49/3/1  
T +43 1 546 66 2070  
wohnungsbau@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



SEITE 22

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

## Objektbeschreibung

Wohnen am Badeteich Hirschstetten! Anleger; Eigennutzer und Mietkaufwohnungen- Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. In den Erdgeschoßzonen ist Platz für Supermärkte, Lokale, eine Apotheke und Bäckerei sowie einen Kindergarten. Gemeinschaftsräume wie eine Bibliothek, einen Spielverleih- und Multifunktionsraum bieten Möglichkeiten für eine individuelle Freizeitgestaltung. Wasser ist ein charakteristisches Element des Gebietes und wird das neue Stadtviertel prägen. Die bestehenden Freiräume am Hirschstettner Badeteich werden durch Cafés und Aufenthaltsbereiche aufgewertet. Ausreichend Grün- und Freiräume zu gestalten, ist uns besonders wichtig. Dadurch sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende ausreichend verfügbar. Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Sollten Sie näheres Interesse haben, teilen Sie mir in Ihrer Anfrage mit, welche Kategorie für Sie interessant wäre. Ich maile Ihnen dann je nach Wunsch die Liste mit den Anlegerpreisen oder die Liste mit den Mietkaufpreisen. Die im Expose angeführten Preise beziehen sich auf die Eigennutzung.