

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



20240918\_140517

**Objektnummer: 123578\_24**

**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>	66,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,07 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>	359.919,00 €

## 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  
Biedersteindorf 11  
1160 Wien

**bwsg**  
Bauwirtschaftsverband  
Bauwerkzeuge und mehr

400 Baureihe und Kunst-Geländestrich  
Keller, Feuertüren, etc. aus Stahl  
www.bwsg.at

STÜCK	GRÖSSE	STÜCKZAHL	GESAMTGRÖSSE
1. Obergeschoss	68,35m <sup>2</sup>	12	820,20m <sup>2</sup>
Loggia	3,73m <sup>2</sup>	1	3,73m <sup>2</sup>
Balkon	4,38m <sup>2</sup>	1	4,38m <sup>2</sup>
Wohnungswesen	72,25m <sup>2</sup>	1	72,25m <sup>2</sup>
Einlageprogramm	2,22m <sup>2</sup>	1	2,22m <sup>2</sup>

STÜCK: 12  
GESCHOSSE: 1. Obergeschoss  
Bauweise: 12  
Loggia: 3,73m<sup>2</sup>  
Balkon: 4,38m<sup>2</sup>  
Wohnungswesen: 72,25m<sup>2</sup>  
Einlageprogramm: 2,22m<sup>2</sup>

STÜCK: 12  
GESAMTGRÖSSE: 820,20m<sup>2</sup>

STÜCK: 12  
GESAMTGRÖSSE: 820,20m<sup>2</sup>

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

Seite 12



## 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 68 2070  
wohnungsbau@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**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.