

**Gretls Garten : Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich  
Hirschstetten - nahe U2 & 36er Straßenbahn**



Garten

**Objektnummer: 126639\_76**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	88,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 23,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Kaufpreis:	452.637,91 €
Betriebskosten:	110,67 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. FH Thomas Schwarz

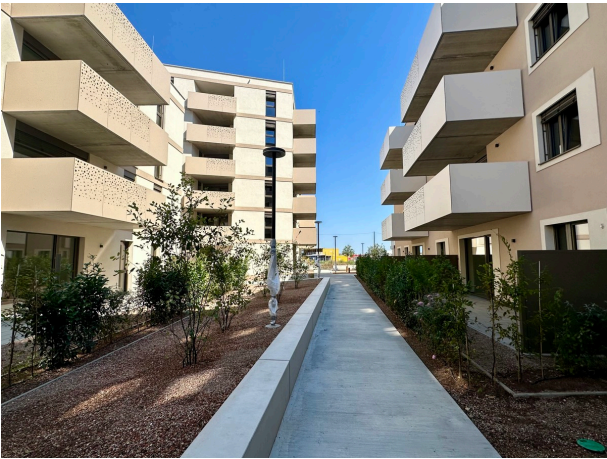
Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H 004366460008871

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











**Wohnhausanlage  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien**



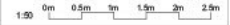
besser wohnen - seit 1971:  
BWS-Gesamtsiedlung allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgrundsatzpläne  
Ing. Gern. Röhrl  
Triesdorfer Straße 40/3/7, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 9070  
wdrnungsauftrag@bws.gf

**Stiege: 4 TÜR: 16**

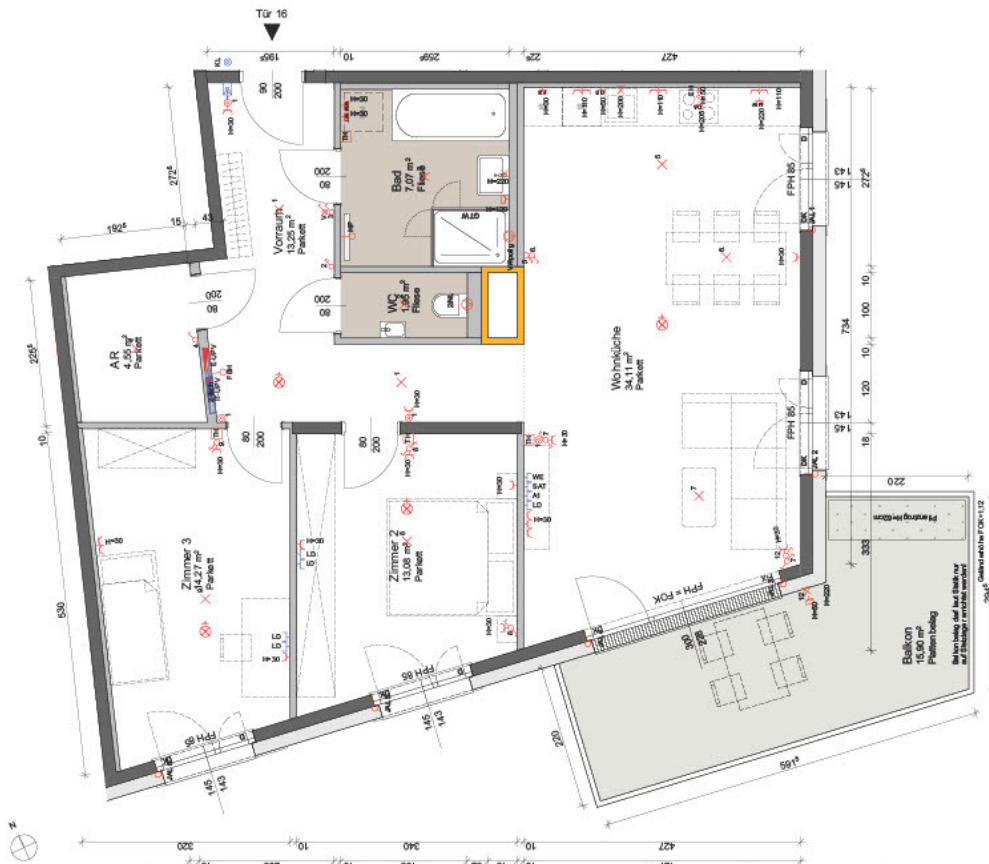
Geschössl:	1. Stock
Wohnfläche:	88,28 m <sup>2</sup>
Balkon:	15,90 m <sup>2</sup>
Einliegerungsraum:	3,42 m <sup>2</sup>



Stand: 24.01.2024 INDEX A



**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauten sind die entsprechenden Maße zu entnehmen. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauprojekten nur Untertafel möglich. Die dargestellte Einliegerung ist nur ein Vorschlag und wird nicht möglich sein. Hochkürsymbolik ist nicht möglich und wird nicht möglich sein. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Putzränder und zugängliche Räume nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

„Gretls Garten“, die neue Wohnhausanlage mit 118 freifinanzierten Eigentumswohnungen, ist ab sofort bezugsfertig und liegt nur einen kurzen Fußweg vom frei zugänglichen Hirschstettner Badeteich entfernt. Der Badeteich bietet Erholungsmöglichkeiten mit seinen Spazierwegen, nur wenige Minuten von den neuen Eigenheimen entfernt. Die Wohnanlage besteht aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen und bietet geräumige Wohnungsgrundrisse sowie großzügige Freiflächen, darunter kompakte Eigengärten. Zu den Annehmlichkeiten zählen eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, ein Gemeinschaftsraum, hauseigene Spielplätze und eine Gemeinschaftsterrasse. Die Architektur fördert den Gemeinschaftsgedanken. Das autofreie Viertel verfügt über zahlreiche Rad- und Fußwege. Es gibt 94 Tiefgaragenstellplätze, die alle für E-Mobilität vorbereitet sind. Die Wohnanlage liegt zwischen dem Badeteich Hirschstetten und der Hausfeldstraße, nur 10 Minuten von der U2-Station Hausfeldstraße entfernt. Die Buslinie 97A und die Straßenbahnlinie 26 bieten zusätzliche Verkehrsanbindung. Die Wohnungsgrößen variieren von 60 bis 111 Quadratmetern, mit 2 bis 4 Zimmern. Alle Wohnungen werden provisionsfrei angeboten. Die Ausstattung umfasst Echtholzböden, keramische Fliesen, elektrische Außenbeschattung, Glasfaseranschluss (A1 und Wien Energie), Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Kellerabteil, Fahrradraum, Kinderwagenabstellmöglichkeit und einen Lift. Highlights zusammengefasst: - Provisionsfrei - Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme - Nahe Badeteich und U2 - Perfekte Verkehrsanbindung - Hochwertige Ausstattung - Elektrische Außenbeschattung - Glasfaseranschluss - Lift, Kellerabteil, Fahrradraum & Kinderwagenabstellmöglichkeit Die Fertigstellung ist bereits im Herbst 2024 erfolgt. Jetzt können Sie in Ihre neue Traumwohnung einziehen und die zahlreichen Vorzüge genießen.