

**Provisionsfrei & nachhaltig - Wohnen in Gretls Garten,  
nahe U2 & Badeteich Hirschstetten**



Anlage 2

**Objektnummer: 126639\_86**

**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



### Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853

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









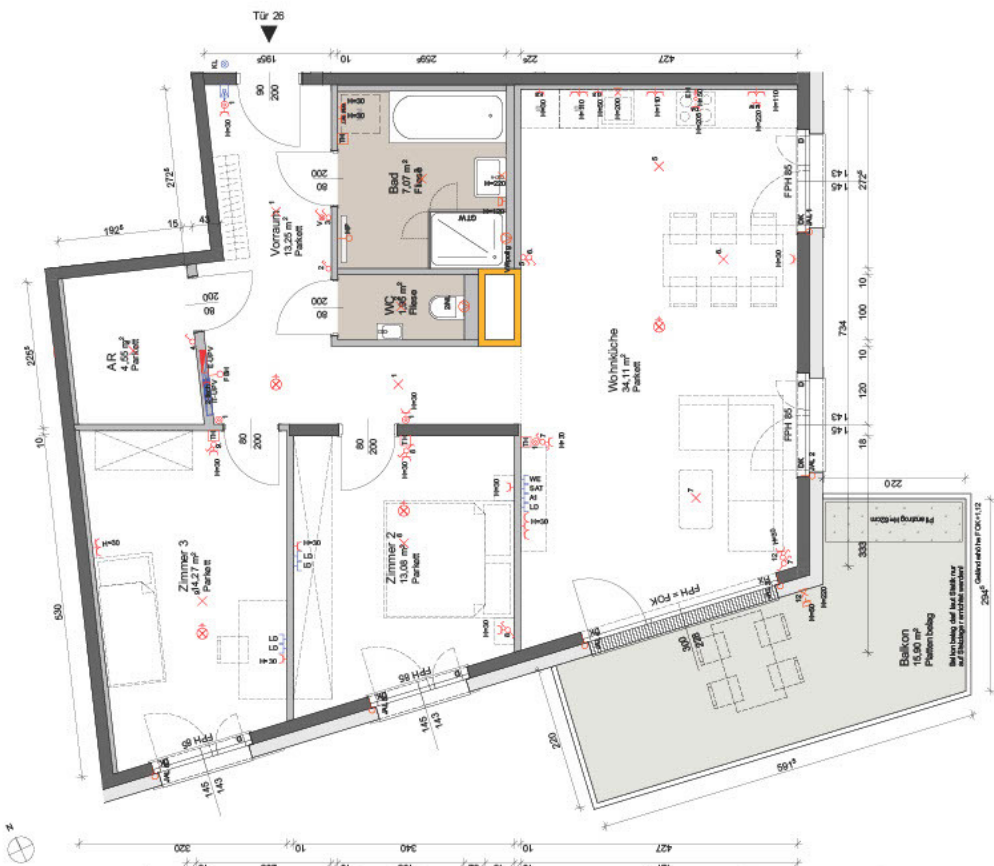












Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauten sind die genauen Maße zu entnehmen. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauprojekten nur Untertafel möglich. Die dargestellte Einrichtungsplanung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Maßstabssymbole sind nicht maßgebend und dienen nur der vorläufigen Orientierung. Alle Maßstäbe sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,50 m bzw. 3,00 m im EG. Abgehängte Decken, Putzränder und zugängliche Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

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



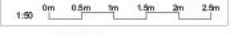
besser wohnen - seit 1991:  
BWS Generalmäßige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgrößenrichtlinie  
Ing. Gern. Röhrl  
Triesdorfer Straße 40/3/7, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 9070  
wohnungsauftrag@bws.g

**Stiege: 4 TÜR: 26**

Geschössl:	2. Stock
Wohnfläche:	88,28 m²
Balkon:	15,90 m²
Einlagerungsraum:	3,08 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX: A





## Objektbeschreibung

„Gretls Garten“, die neue Wohnhausanlage mit 118 freifinanzierten Eigentumswohnungen, wird bis Herbst 2024 bezugsfertig sein 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 für Herbst 2024 geplant. Bald können Sie in Ihre neue Traumwohnung einziehen und die zahlreichen Vorzüge genießen. Für Besichtigungen & allen weiteren Fragen stehen wir gerne unter 004366460008853 oder [m.ancona@immocontrac.at](mailto:m.ancona@immocontrac.at) zur Verfügung.