

**50m² Eigengarten: unbefristete Mietwohnung mit
Kaufoption - nahe U2 & Badeteich Hirschstetten**



1

Objektnummer: 127569_1

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:	54,44 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	47,34 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.034,80 €
Kaltmiete (netto)	940,73 €
Kaltmiete	947,10 €
Betriebskosten:	79,73 €

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.



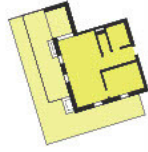








Wohnungsbübersicht



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



besser wohnen - seit 1971:
BWS-Gesamtsitzge, allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsingenieurwesen
Ing. Gern. Röhrl
Traisner Straße 40/3/7, 1100 Wien
T +43 1 546 08 9070
wohnungsaefrag@bws.at

Stiege: 1 TÜR: 1

GeschöÙ:	ErdgeschöÙ
Wohnfläche:	54,44 m²
Loggia:	6,95 m²
Wohnnutzfläche:	61,39 m²
Terrasse:	22,33 m²
Freifläche:	47,34 m²
Einlagenraum:	3,12 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX A



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauelemente müssen NaturmaÙe genommen werden. Die Wohnungs- und RaumgröÙen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauprojekten nur Umfang möglich. Die dargestellte Einrichtung gilt nur als Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hochkörpersymbole sind nicht maßgebend und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bauteile sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Putzränder und zugängliche Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



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



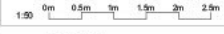
besser wohnen - seit 1971:
BWS-Gesamtsiedlung allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsgrundsatzentwurf
Ing. Gern. Huber
Traisner Straße 40/3/7, 1100 Wien
T +43 1 546 08 9070
wohnungswesen@bws.g.at

Stiege: 1 TÜR: 1

GeschöÙ:	ErdgeschöÙ
Wohnfläche	54,44 m²
Loggia	6,95 m²
Wohnnutzfläche	61,39 m²
Terrasse	22,33 m²
Freifläche	47,34 m²
Einlagerungsraum	3,12 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX A



ss|plus
architektur ZT GmbH



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauunterschieden NaturmaÙe genommen werden. Die Wohnungs- und RaumgröÙen sind circa-Angabe und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauprojekten nur Umfang möglich. Die dargestellte Einrichtung gilt nur als Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hochkörperprofile sind nicht maßgebend und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bauteile sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenwänden beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Putzränder und zugängliche Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Objektbeschreibung

Die Wohnhausanlage „Gretls Garten“ umfasst 118 freifinanzierte Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft errichtet wurden. Sie liegt nur einen kurzen Spaziergang vom frei zugänglichen Hirschstettner Badeteich entfernt und bietet großzügige Grundrisse sowie weitläufige Freiflächen, darunter kompakte Eigengärten. Die vier unterschiedlich hohen Gebäudeblöcke sind mit zahlreichen Annehmlichkeiten ausgestattet, wie etwa einer Tiefgarage, Einlagerungsräumen, Kinderwagen- und Fahrradräumen, einem geräumigen Gemeinschaftsraum, hauseigenen Spielplätzen und einer gemeinschaftlich nutzbaren Terrasse. Die Architektur von „Gretls Garten“ betont den Gemeinschaftsgedanken und integriert zahlreiche Rad- und Fußwege in das überwiegend autofreie Viertel. Zudem stehen ausreichend Tiefgaragenstellplätze, die bereits für E-Mobilität vorbereitet sind, zur Verfügung. Die Wohnungen werden bis Herbst 2024 bezugsfertig sein. - Finanzierungsbeitrag von etwa 880 Euro pro m² erforderlich - Mietvertrag ist unbefristet - Mietvertrag und späterer Eigentumserwerb unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) - Kaufpreis für erstmaligen Eigentumserwerb nach 5 Jahren bereits jetzt vertraglich festgelegt und nicht indexiert - Finanzierungsbeitrag verwohnt sich um 1 % pro Jahr - 95 % des Finanzierungsbeitrags werden auf den Kaufpreis angerechnet - Erwerb nach 10 Jahren zum aktuellen Marktwert, ermittelt von einem Sachverständigen - Nicht verwohnter Finanzierungsbeitrag wird auch beim Kauf nach 10 Jahren angerechnet - Kein Kauf nach 11 Jahren vorgesehen, aber unbefristete Miete zu unveränderten Konditionen weiterhin möglich - Kündigung nach einjährigem Kündigungsverzicht möglich, verbleibender Finanzierungsbeitrag wird zurückerstattet