

**50m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	47,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.034,80 €
Kaltmiete (netto)	861,00 €
Kaltmiete	947,10 €
Betriebskosten:	79,73 €

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

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









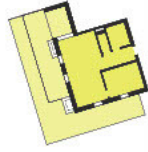








Wohnungsbübersicht



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



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

**Stiege: 1 TÜR: 1**

Geschö: Erdgeschö

Wohnfläche	54,44 m <sup>2</sup>
Loggia	6,95 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	61,39 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,33 m <sup>2</sup>
Freifläche	47,34 m <sup>2</sup>

Einlagerungsraum 3,12 m<sup>2</sup>



Stand: 24.01.2024 INDEX A



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauelemente müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen 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**



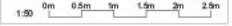
besser wohnen - seit 1971:  
BWS-Gesamtsiedlung allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgrundsatzentwurf  
Ing. Gern. Huber  
Traisner Straße 40/3/7, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 9070  
wohnungswesen@bws.g.at

**Stiege: 1 TÜR: 1**

Geschössl:	Erdgeschössl
Wohnfläche:	54,44 m <sup>2</sup>
Loggia:	6,95 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	61,39 m <sup>2</sup>
Terrasse:	22,33 m <sup>2</sup>
Freifläche:	47,34 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,12 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 Einbauunterschieden sind keine Maßnahmen zu treffen. Die Wohnungs- und Raumgrößen 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. Hochleistungsboiler sind nicht möglich und sind in der vorausgesetzten 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.



## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage „Gretls Garten“ besteht aus 118 freifinanzierten Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft errichtet wurden. Sie befindet sich nur einen kurzen Fußweg vom öffentlich zugänglichen Hirschstettner Badeteich und bietet großzügige Raumaufteilungen sowie weite Freiflächen, darunter kleine Eigengärten. Die vier unterschiedlich hohen Gebäude sind mit zahlreichen Annehmlichkeiten ausgestattet, wie einer Tiefgarage, Abstellräumen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen, einem großzügigen Gemeinschaftsraum, eigenen Spielplätzen und einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse. Die Architektur von „Gretls Garten“ fördert das Miteinander und integriert zahlreiche Rad- und Fußwege in das weitestgehend autofreie Wohngebiet. Zudem stehen ausreichend Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die bereits für die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet sind. Die Wohnungen werden voraussichtlich bis Herbst 2024 bezugsfertig sein. - Finanzierungsbeitrag von etwa 880 Euro pro m<sup>2</sup> 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