

**Jetzt unbefristet mieten & später zum Fixpreis kaufen -  
nahe U2 & Badeteich Hirschstetten**



3

**Objektnummer: 127569\_8**

**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:	57,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	959,97 €
Kaltmiete (netto)	872,70 €
Kaltmiete	878,81 €
Betriebskosten:	73,78 €

## 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.









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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991:  
BWS-Gesamtschulze allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsingenieurwesen  
Ing. Gern. Röhrl  
Triesdorfer Straße 40/3/7, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 9070  
wohnungsaefagen@bwsg.at

**Stiege: 1 TÜR: 8**

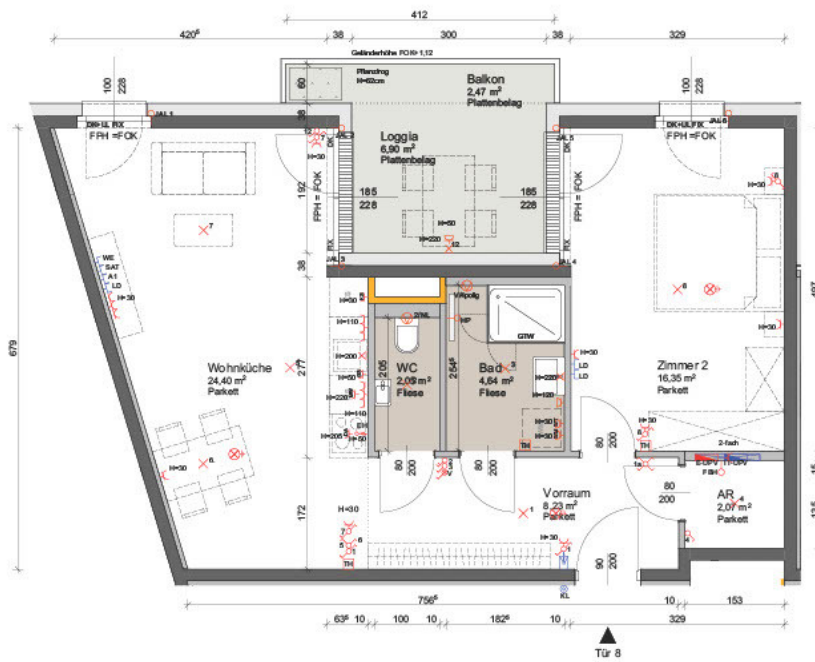
Geschössl:	1. Stock
Wohnfläche:	57,74 m <sup>2</sup>
Loggia:	6,90 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche:	64,64 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,47 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	3,37 m <sup>2</sup>



Stand: 24.01.2024 INDEX A



**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für 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. Hochpreisobjekte sind nicht maßgenau definiert und nur die vorausgesetzte Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenbereichen 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 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