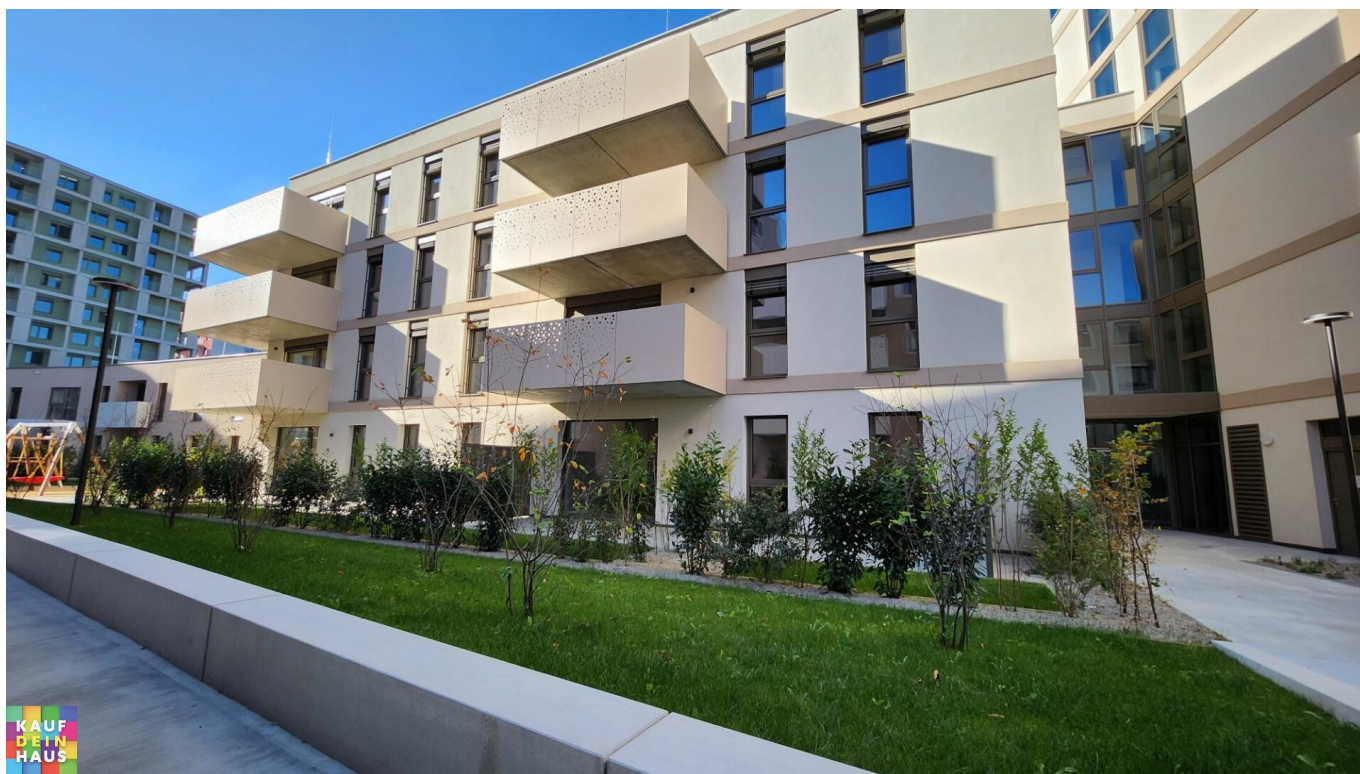


# PROVISIONSFREIER MIETKAUF IN GRETL'S GARTEN!



**Objektnummer: 1809**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	60,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	7,91 m <sup>2</sup>
Keller:	3,86 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.021,29 €
Kaltmiete (netto)	773,33 €
Kaltmiete	928,45 €
Betriebskosten:	155,12 €
USt.:	92,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH























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



besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bws.g.at

**Stiege: 4 TÜR: 1**

Geschoß:	Erdgeschoß
Wohnfläche:	60,76 m²
Terrasse:	22,06 m²
Freifläche:	7,91 m²
Einlagerungsraum:	3,86 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX: A



Jedlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Maßabzugshäuben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bauteile sind nur schematisch dargestellt. Lärmmasse in Außenräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumklimen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Gretls Garten - Bauplatz G**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschatzner Badeseen, entstehen hier 118 frei-finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatzner Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit dem Öffis in nur ca. 30 Minuten.

Auch für ihr liebliches Wohl und ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus. Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum sowie haus eigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2-4 Zimmer  
Wohnungsgrößen: von 54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>  
Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse  
KFZ-Stellplätze in der Garage: 94

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH





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



besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsG.at

**Übersicht  
Erdgeschoß**

- Gemeinschaftsraum
- KiWA + Fahrradraum
- Müllraum
- Hausbetreuung
- Haupteinschließung

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Erdgeschoß**  
M 1:350



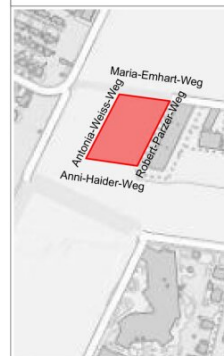
Seite 4/9

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



besser wohnen - seit 1911  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gem. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.at

**Umgebung**



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A



architektur ZT GmbH



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS

Maßstab 1:8 000  
0 80 160 240 m



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



besser wohnen - seit 1911  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.at

**Lageplan**

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Lageplan**  
M 1:500



Selle 3/9



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



besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.g.at

**Übersicht  
Untergeschoß**

- PKW-Stellplatz
- Fahrradraum
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)
- Einlagerungsraum
- Haupterschließung

Stand: 24.01.2024 INDEX: A



**Untergeschoß**  
M 1:350



Selle 59

© vdx.at

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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.g.at

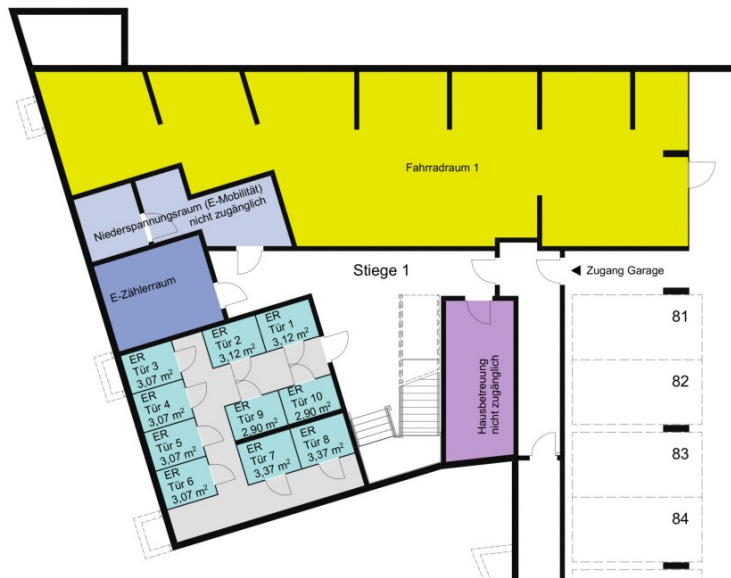
**Einlagerungsräume  
Stiege 1**

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 69



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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bws.at

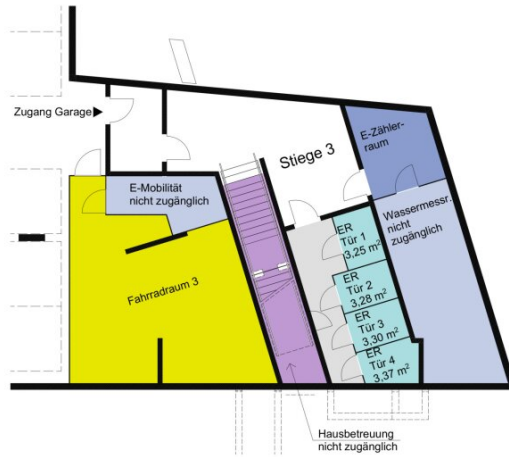
**Einlagerungsräume  
Stiege 3**

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 89





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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.g.at

**Einlagerungsräume  
Stiege 2**

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 7/9



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

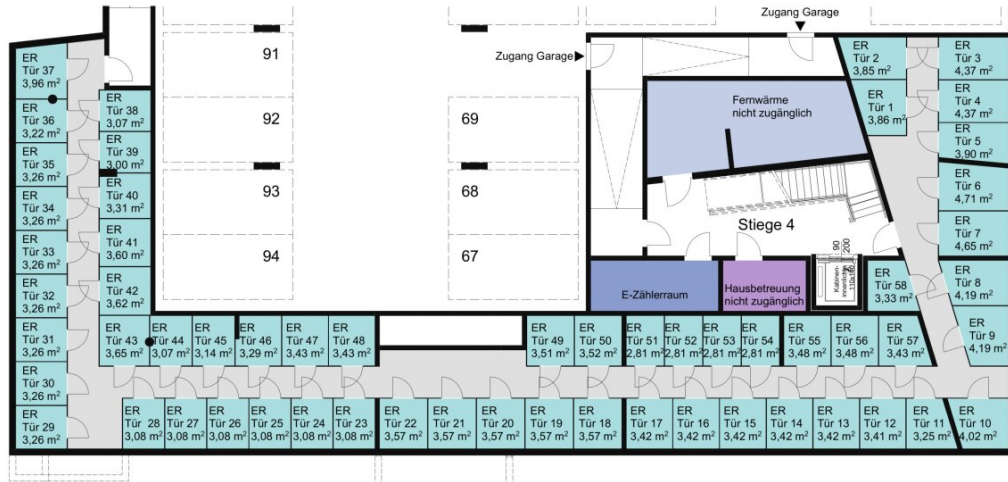


besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bws.g.at

**Einlagerungsräume  
Stiege 4**

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand: 24.01.2024 INDEX: A



**Untergeschoß**  
M 1:125



Selle 99



## Objektbeschreibung

### **Gretls Garten – jetzt mieten und später ohne Preisrisiko kaufen**

MIETE MIT KAUFOPTION.

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist vermutlich die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch hohe Zinsen und die aktuellen Vergaberegeln für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf einer Eigentumswohnung noch schwieriger geworden.

### **Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung in Gretls Garten jetzt mieten und später kaufen können?**

Um in Gretls Garten zu wohnen, benötigen Sie einen Finanzierungsbeitrag von rund 880 Euro pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt ab 12,90 EUR/m<sup>2</sup>, Ihr Mietvertrag ist selbstverständlich unbefristet.

Da wir dieses freifinanzierte Objekt als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft errichtet haben, unterliegt sowohl ihr Mietvertrag als auch der spätere Eigentumserwerb dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Im Unterschied zur gesetzlichen Regelung und zu Ihrem Vorteil vereinbaren wir bereits jetzt, zu welchem Kaufpreis Sie die Wohnung nach Ablauf von 5 Jahren erwerben können.

### **Ihr Eigentum in Badeteich-Nähe – im 6. und im 10. Jahr möglich:**

Ihre Vorteile:

- Der Kaufpreis für den erstmalig möglichem Eigentumserwerb wird bereits jetzt vertraglich vereinbart und nicht indexiert.
- Ihr Finanzierungsbeitrag verwohnt sich lediglich um die gesetzlichen 1% pro Jahr. 95% werden also beim Eigentumserwerb nach 5 Jahren auf den Kaufpreis angerechnet.

Sollten Sie Ihre Wohnung im 10. Jahr nach Bezug erwerben wollen, können Sie Ihre Wohnung zum aktuellen Marktwert kaufen. Dieser wird von einem Sachverständigen ermittelt. Der nicht verwohnte Finanzierungsbeitrag wird selbstverständlich auch in diesem Fall angerechnet.

Ab dem 11. Jahr nach Mietvertragsbeginn ist kein Kauf mehr vorgesehen, Sie können Ihre Wohnung jedoch entspannt und unbefristet zu unveränderten Konditionen weiter mieten.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten



wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündigungsverzichts vorausgesetzt. Ihren verbliebenen Finanzierungsbeitrag erhalten Sie zurück.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <275m

Klinik <1.150m

Krankenhaus <3.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <525m

Universität <2.675m

Höhere Schule <2.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <675m

Post <675m

Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <300m

U-Bahn <1.075m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap