

**PROVISIONSFREI! FRÜHLING IM NEUEN ZUHAUSE - AM
BESTEN IN GRETL'S GARTEN!**



Objektnummer: 1642

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 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 63,15 m ² |
| Nutzfläche: | 63,15 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 3,05 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 25,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 316.359,83 € |
| Betriebskosten: | 107,17 € |
| USt.: | 10,72 € |
| Provisionsangabe: | |

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann













**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

Stiege: 2 TÜR: 3

| | |
|-------------------|------------|
| Geschoß: | Erdgeschoß |
| Wohnfläche: | 63,15 m² |
| Terrasse: | 16,70 m² |
| Einlagerungsraum: | 3,05 m² |



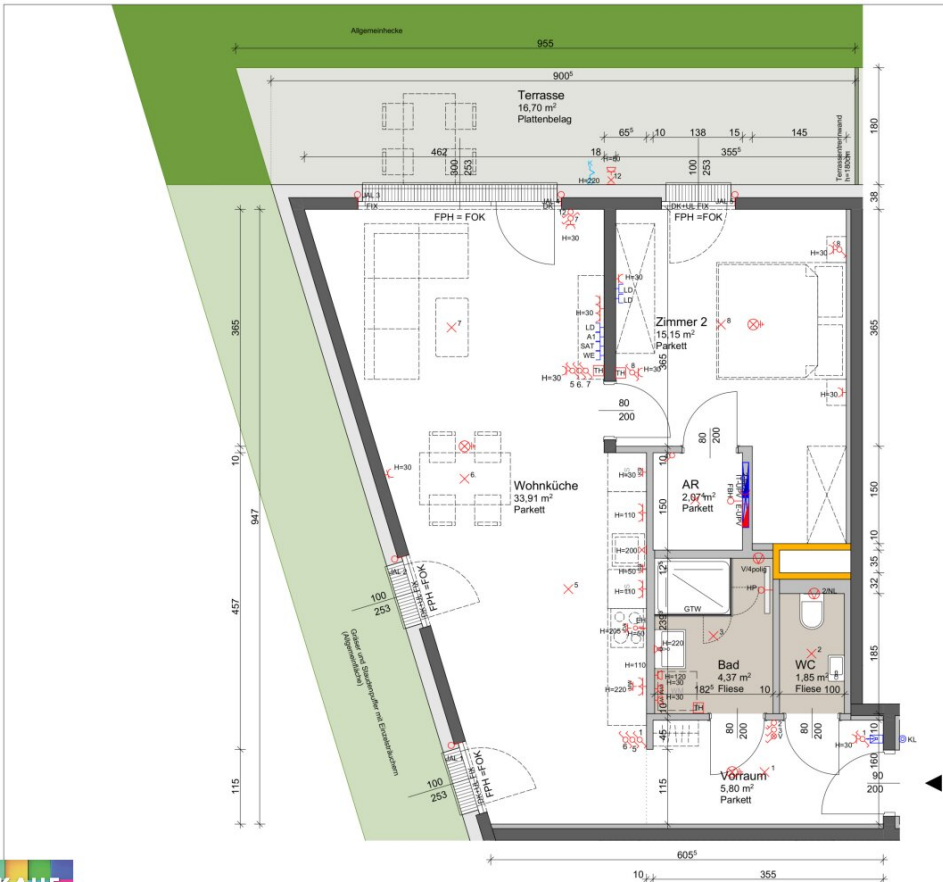
Stand: 24.01.2024 INDEX: A



ss|plus
architektur ZT GmbH



Seite 1/2



Nach 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. Maßstabzeichnungen nur Umriss 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. Lärmmenge im Außenbereich beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumhöhen 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 54m² bis 112m²
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. 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@bwsq.at

**Übersicht
Erdgeschoß**

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

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A



Erdgeschoß
M 1:350



Seite 4/9

**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
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@bwsG.at

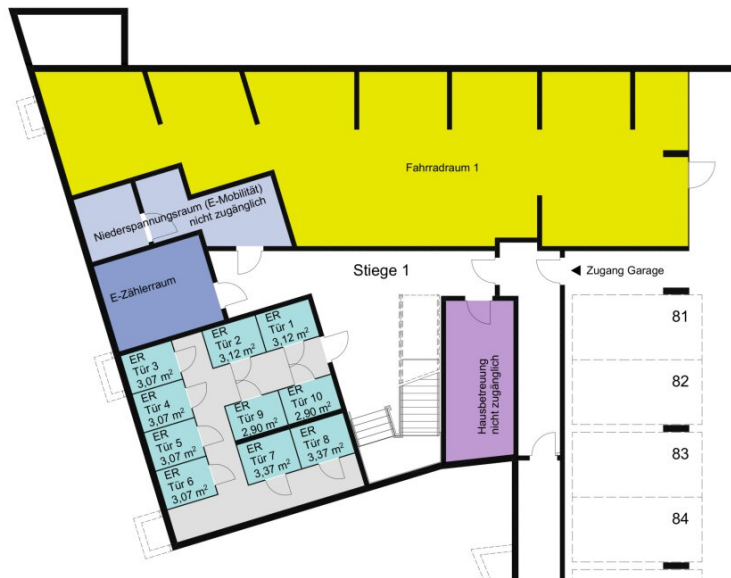
**Einlagerungsräume
Stiege 1**

- 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

© vdk.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 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. mbH
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@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
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

FRÜHLING IM NEUEN ZUHAUSE - AM BESTEN IN GRETL'S GARTEN!

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 118 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstettner 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 den Öffis in nur ca. 30 Minuten - nächste U-Bahn Anschlussstelle U2 Hausfeldstrasse. Auch für Ihr leibliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

FÜR IHRE KINDER IST GESORGT! Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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 für Ihre Partys sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2–4 Zimmer

Wohnungsgrößen: von 54m² bis 112m²

Verschiedene Freiflächenvarianten: Loggia, Balkon, Terrasse

Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um € 29.202,45,- erworben werden. Begrenzte Stückzahl vorhanden!

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