

# Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich Hirschstetten - nahe U2 & U1 Anbindung



1

**Objektnummer: 128512\_01**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 9
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	56,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	29,58 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	293.458,00 €
Betriebskosten:	101,22 €

## 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  
JONAS AM FELD**

Anni-Haker-Weg 9  
1220 Wien



besser wohnen - seit 1991  
6000 Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsbaugesellschaft  
mbH, Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Theodor-Strauß-40/2/1  
T +43 1 546 06 2070  
bws.g@bws.g.at



Flurstückskarte

TÜR:	01
GESCHOSS:	EG
WNF:	56,94 m <sup>2</sup>
Terrasse:	11,68 m <sup>2</sup>
Freifläche:	29,58 m <sup>2</sup>
Einzelunterkammer:	3,29 m <sup>2</sup>

STAND:	17.10.2024
MASSTAB:	1:50
INDEX:	01
0m	0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Parzellengröße 34  
1000 Wien  
Gangoly & Kristiner  
gangoly.at



Bei den Wohnungen mit zugewiesenen  
Ergänzen ist es in den E. Vertragsplänen  
eingetragen, umfassen Bereiche,  
nicht erlaubt Pflanzen/Bäume zu setzen,  
jegliche Art von Grabungsarbeiten  
durchzuführen, oder ähnliches. Die  
Gründerabsichtung in diesem Bereich  
kann dadurch beschädigt werden.  
Generell wird darauf hingewiesen, dass die  
Errichtung von Einfriedungen (Zäune, etc.)  
betriebslich untersagt ist.



Übersichtsplan

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnäße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoss mindestens 3 Meter. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umrüst möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Maßstäbe sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Räumlichkeiten nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Diese Wohnung verfügt zusätzlich zur Baufaktorierung über eine Fußbodenheizung.

**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**

Anni-Haker-Weg 9  
1220 Wien



besser wohnen - seit 1991  
6000 Gemeinnützige & private Bau-  
Wohn- und Stützungsunternehmen,  
Ing. Ger. 1981  
1100 Wien, Theodor-Strauß 40/2/1  
T +43 1 548 08 0270  
berrings@bwsq.at



Bei den Wohnungen mit zugewiesenen  
Eigentümern ist es in den IT-Vertragsplänen  
eingetragen, unterbauten Bereichen  
nicht erlaubt Pflanzen/Bäume zu setzen,  
jegliche Art von Grabungsarbeiten  
durchzuführen, oder ähnliches. Die  
Geldsüchlichkeit in diesem Bereich  
könnte dadurch beeinträchtigt werden.  
Generell wird darauf hingewiesen, dass die  
Errichtung von Einfriedungen (Zäune, etc.)  
behördlich untersagt ist.



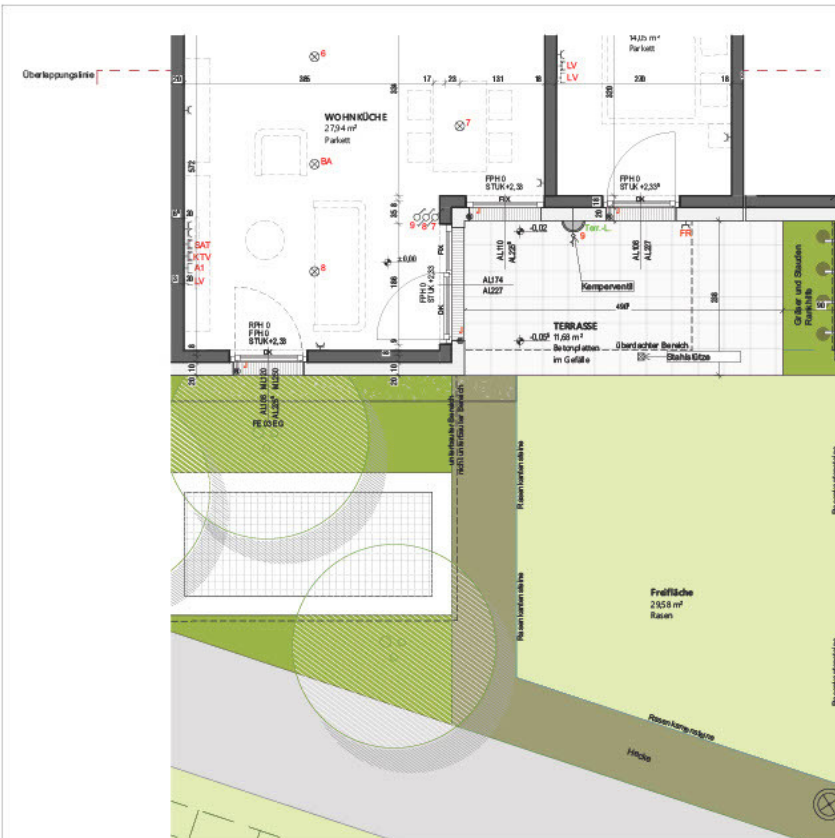
Übersichtsplan

TG:	01
GESCHOSS:	EG
WNF:	56,94 m <sup>2</sup>
Terrasse:	11,68 m <sup>2</sup>
Freifläche:	20,58 m <sup>2</sup>
Einliegerungsraum:	3,29 m <sup>2</sup>

STAND: 17.10.2024    MASSTAB: 1:50  
INDEX: 01  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH  
Pöschelgasse 34  
1000 Wien  
office@gangoly.at  
gangoly.at



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnäße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoß mindestens 3 Meter. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beträge sind nur schematisch dargestellt. Türlung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Räumböden nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Diese Wohnung verfügt zusätzlich zur Baufertigstellung über eine Fußbodenheizung.

## LEGENDE

	Wohnungsverteiler Medien		Deckenauslass		Betonwand
	Wohnungsverteiler Starkstrom		Wandauslass		Aussenabdichtung
	Ausschalter		Wandauslass direkt schaltbar		Gipskartonwand
	Wechselschalter		Steckdose		Bad/DWC
	SerienSchalter		Doppelsteckdose		E-Heizkörper
	Kreuzschalter		Steckdose mit Klappdeckel		Entwässerungsrinne
	Kontrolllichtschalter		Steckdose Feuchtraum		Kerpervenfil
	Taster		Steckdose für Geschirrspüler		Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m
	Leerdose für Taster/Türantrieb		Steckdose für Dunstabzugshaube		Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m
	Leerdose für Türantrieb		Steckdose für Kühlschrank		Verteiler Fußbodenheizung
	Auslass E-Heizkörper		Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine		RR - Regalfalch
	Anschlußdose E-Herd		Steckdose mit Klappdeckel für Trockner		Fertige Fußbodenoberkante
	Auslass für elektr. Sonnenschutz				AL - Architektlichtleuchte
	Ventilator				DL - Durchgangsleuchte
	Raumthermostat				ML - Mauerleuchte
	Audio-Innensprechstelle				STUK - Sturzunterkante
	Klingeltaster				FPH - Fertig Passhöhe
	Wandleuchte				D - Drehtlügel
					DK - Drehklüpfel
					FIX - Fixverglasung

### INSTALLATIONSHÖHENELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

110 cm	Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)
85 cm	Leerdose für Taster/Türantrieb
30 cm	Steckdose allgemein
60 cm	Steckdose Balkon/Terrasse/Loggia
105 cm	Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken
30 cm	Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine/Trockner
30 cm	Auslass für E-Heizkörper
105 cm	Steckdose über Küchenarbeitsfläche
30 cm	Steckdose für Geschirrspüler
10 cm	Steckdose für Kühlschrank
222 cm	Steckdose für Dunstabzug
30 cm	Handanschlusdose
160 cm	Wandauslass Küche
185 cm	Wandauslass über Waschbecken
220 cm	Wandleuchte Balkon/Terrasse/Loggia
140 cm	Audioinnensprechstelle

Bohrungen in der Decke dürfen ausschließlich in folgenden Bereichen vorgenommen werden:  
a) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm von sämtlichen Wänden.  
b) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm rund um Elektrodeckenauslässe.



## WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anri-Haider-Weg 9 u. 11  
Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinützige allgemeine Bau-  
Werk- und Baugesellschaft  
m.b.H. Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Steinhilfstr. 40/2/1  
T +43 1 548 08 2070  
berrgsa@bwsg.at

## Legende Wohnungsgrundrisse

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Prinzergasse 54  
1000 Wien  
office@gangoly.at  
gangoly.at

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoß mindestens 3 Meter. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Maßstäbe sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Räumböden nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Objektbeschreibung

„Jonas am Feld“ – Wohnen im Grünen, nahe dem Badeteich Hirschstetten In unmittelbarer Nähe zum malerischen Badeteich Hirschstetten, einem beliebten Naherholungsgebiet mit Spazierwegen und Badeplätzen, entsteht das durchdachte Wohnprojekt „Jonas am Feld“. Diese familienfreundliche Wohnanlage bietet 148 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die sich auf drei Stiegen verteilen und für alle Lebensphasen geeignet sind. Vielseitige Wohnungsgrößen von kompakten 39 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 106 m<sup>2</sup> und flexible 1- bis 5-Zimmer-Grundrisse machen dieses Projekt besonders attraktiv. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche – ob Balkon, Terrasse oder Garten – und ein Kellerabteil. Zusätzlich können Tiefgaragenplätze mit Wallbox-Vorbereitung erworben werden. Die Fertigstellung ist für Mai 2025 geplant. Schon bald könnten Sie Ihr neues Zuhause in dieser ideal gelegenen Wohnanlage beziehen. Ihre Vorteile auf einen Blick: Provisionsfrei – Kaufen Sie direkt vom Bauträger Deckenheizung & Raumtemperierung durch innovative Bauteilaktivierung Wohnqualität nahe dem Badeteich Hirschstetten Perfekte Anbindung: Nähe zur U2-Station Hausfeldstraße sowie Buslinie 97A und Straßenbahn 26 Familienfreundliches Neubaugebiet mit moderner Infrastruktur Hochwertige Ausstattung für Ihr neues Zuhause: Die Wohnungen überzeugen durch die Verwendung langlebiger und stilvoller Materialien: Wärmepumpe und innovative Wohnraumtemperierung Echtholzböden in den Wohnräumen Keramische Fliesen in den Badezimmern Elektrische Außenbeschattung für zusätzlichen Komfort Glasfaseranschluss (A1 und Wien Energie) für modernes Wohnen Gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenräume Jede Wohnung ist über einen Lift erreichbar Lage mit Lebensqualität: Die Nähe zum Badeteich Hirschstetten macht dieses Projekt einzigartig: Ob für einen gemütlichen Spaziergang, eine Joggingrunde oder einen entspannten Badeausflug – der Badeteich ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U2, die Buslinie 97A und die Straßenbahn 26 sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Natur des aufstrebenden Wohnviertels. Kontaktieren Sie uns noch heute: Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: Telefon: +43 664 600 08 853 E-Mail: [m.ancona@immocontrac.at](mailto:m.ancona@immocontrac.at) Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung – provisionsfrei und in idyllischer Grünruhelage!