

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 ² |
| Zimmer: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 29,58 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 27,00 kWh / m ² * 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 & private Bau-
Wohn- und Siedlungsprojekte
Prof. Ger. 1984
1100 Wien, Steyerstraße 40/2/1
T +43 1 546 06 2070
bwsq@bwsq.at



Planübersicht

| | |
|--------------------|----------------------|
| TÜR: | 01 |
| GESCHOSS: | EG |
| WNF: | 56,94 m ² |
| Terrasse: | 11,68 m ² |
| Freifläche: | 29,58 m ² |
| Einzelunterkammer: | 3,29 m ² |

| | |
|----------|----------------------|
| 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 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 Räume nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Diese Wohnung verfügt zusätzlich zur Baufertigstellung über eine Fußbodenheizung.

WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anni-Haker-Weg 9
1220 Wien



besser wohnen - seit 1991
6000 Gemeinnützige & gewerbliche Bau-,
Wohn- und Stückungsgesamtheit,
Reg. Ger. nr. 041
1100 Wien, Theaterstraße 40/2/1
T +43 1 546 06 0270
bwsq@bwsq.at



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



Übersichtsplan

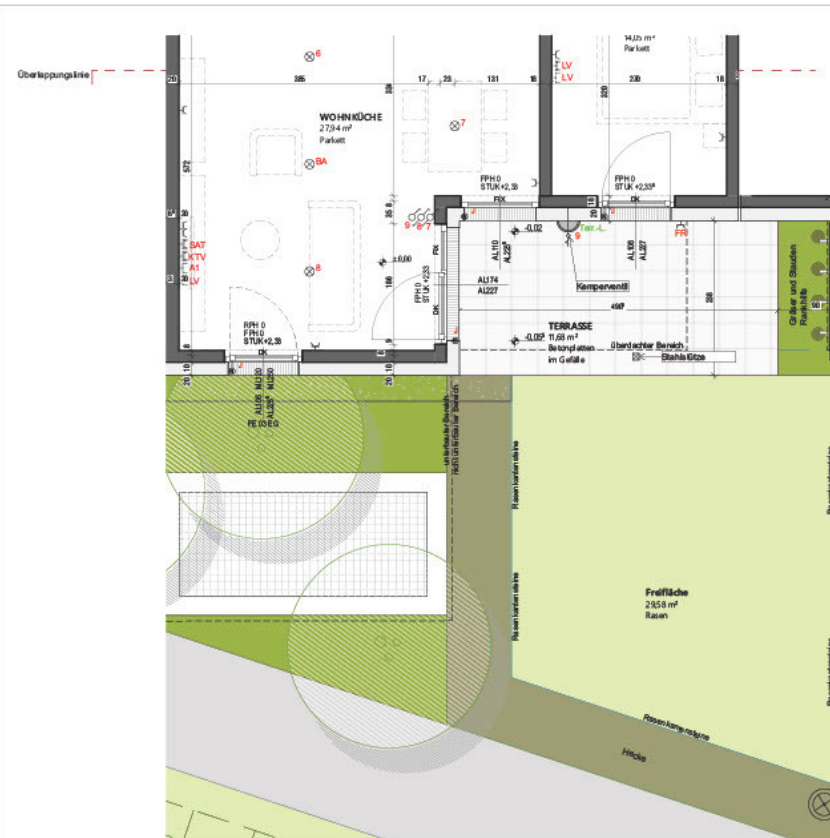
| | |
|---------------------|----------------------|
| TGF: | 01 |
| GESCHOSS: | EG |
| WNF: | 56,94 m ² |
| Terrasse: | 11,68 m ² |
| Freifläche: | 20,58 m ² |
| Einliegerunterraum: | 3,29 m ² |

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



Gangoly & Kristiner
Architekten
ZT GmbH

Porzellanergasse 34
1000 Wien
office@gangolykristiner.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 Beträge sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Form der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Räumböden nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Diese Wohnung verfügt zusätzlich zur Baufakturierung 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 - Regalrohr |
| | 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, Steyerstraße 40/2/1
T +43 1 548 08 2070
berrgesam@bwsg.at

Legende Wohnungsgrundrisse

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly & Kristiner
Architekten
ZT GmbH

Prinzergasse 54
1020 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 m² bis hin zu großzügigen 106 m² 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 Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung – provisionsfrei und in idyllischer Grünruhelage!