

## **Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich Hirschstetten - nahe U2 & 26 Straßenbahn (Anbindung U1)**



2

**Objektnummer: 128512\_102**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	49,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	244.548,00 €
Betriebskosten:	89,32 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Michele Ancona**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853











**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**

**Anni-Haider-Weg 11**  
1220 Wien



besser wohnen - seit 1991

BWS Gemeindeförderungsgesellschaft  
Wohn- und Baugesellschaft  
m.b.H. Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Theodor-Stranitzki-Str. 40/2/1  
T +43 1 546 08 0270  
bws@bws-g.at



TBE:	95
GESCHOSS:	OG1
WNF:	49,63 m <sup>2</sup>
Balkon:	12,32 m <sup>2</sup>
Einbaueingangsraum:	3,82 m <sup>2</sup>

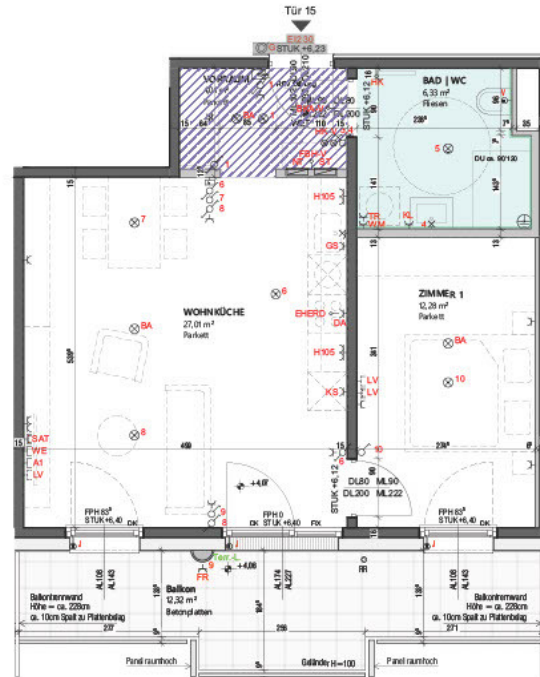
STAND:	29.04.2024	MASSTAB:	1:50
		INDEX:	0
0m	0,5m	1m	1,5m
		2m	2,5m



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Partnering since 2010  
1000 Wien  
Silberner-Platz 10  
gangoly.at

Seite: 1/2



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Natürmaße 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, Poterrien und zugehörige Räumböden nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Diese Wohnung verfügt zusätzlich zur Baueinführung über eine Fußbodenheizung.

## LEGENDE

	Wohnungsverteiler Medien		Deckenauslass		Betonwand
	Wohnungsverteiler Starkstrom		Wandauslass		Aussenblöndung
	Ausschalter		Wandauslass direkt schaltbar		Gipskartonwand
	Wechselschalter		Steckdose		Bad/WC
	Serieneschalter		Doppelsteckdose		Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m
	Kreuzschalter		Steckdose mit Klappdeckel		E-Heizkörper
	Kontrolllichtschalter		Steckdose Feuchtraum		Entwässerungsrinne
	Taster		Steckdose für Geschirrspüler		Kemperventil
	Leerdose für Taster/Türantrieb		Steckdose für Dunstabzugshaube		Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m
	Leerdose für Türantrieb		Steckdose für Kühlschrank		Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m
	Auslass E-Heizkörper		Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine		REV Öffnung = Revisionöffnung für Haustechnik
	Anschlußdose E-Herd		Steckdose mit Klappdeckel für Trockner		Ventilator Fußbodenheizung
	Auslass für elektr. Sonnenschutz		Mediendose SAT		RR - Regenfallrohr
	Ventilator		Mediendose WIENERNERGIE		Fertige Fußbodenberkante
	Raumthermostat		Mediendose A1		AL - Architektlichtleuchte
	Audio-Innensprechstelle		Leerrohrung für SAT		DL - Durchgangsleuchte
	Klingeltaster		Leerrohrung für A1 oder WE		ML - Mauerleuchte
	Wandleuchte		Home-Rauchmelder (batteriebetrieben)		STUK - Sturzunterkante
			Erddung Badewanne/Dusche		FPH - Fertig Passhöhe
					D - Drehtügel
					DK - Drehkipptügel
					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
50 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

Alle Wohnungsfenster und Fenstertüren sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet

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 Gemeinnützige Allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsengesellschaft  
m.B. Ges. m.BH  
1100 Wien, Steiner Straße 40/2/1  
T +43 1 548 08 2070  
bwrsg@bwrsg.at

## Legende Wohnungsgrundrisse

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Prinzergasse 54  
1000 Wien  
0664 560 010/gangoly.at  
gangoly.at

## 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!