

**Leo am Teich - Der Penthouse-Wohnraum: 5 Zimmer, 123 m2 großer Terrasse mit Seeblick - provisionsfrei!**



**Objektnummer: 5889/154701923**

**Eine Immobilie von BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith-Kramer-Weg 11
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	123,90 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	363,46 €
USt.:	36,35 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

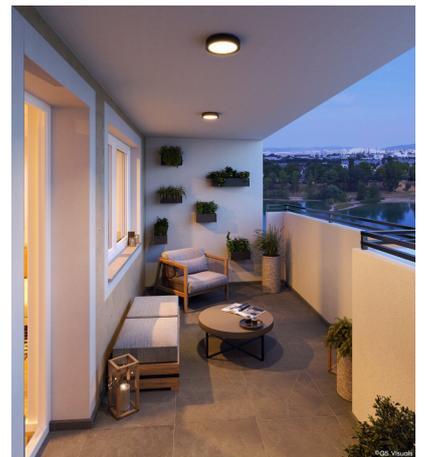
## Ihr Ansprechpartner

**Isabella Jindrcek**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Triester Straße 40 / 3 / 1  
1100 Wien







Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 58 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	37
GESCHOß:	6. Obergeschoß
Wohnfläche	127,50 m <sup>2</sup>
Balkon	18,81 m <sup>2</sup>
Terrasse	123,46 m <sup>2</sup>
WNFL gesamt	127,50 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,08 m <sup>2</sup>

STAND: 02.10.23 MASSSTAB: 1:100  
INDEX: A



**GERNER  
PLUS.**



Hinsichtlich 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. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



SEITE 1/5



Hinsichtlich 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. Bei Dunstabzugshauben nur Umriss möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht geliefert. Alle Beilagen sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

SEITE 2/5

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 58 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



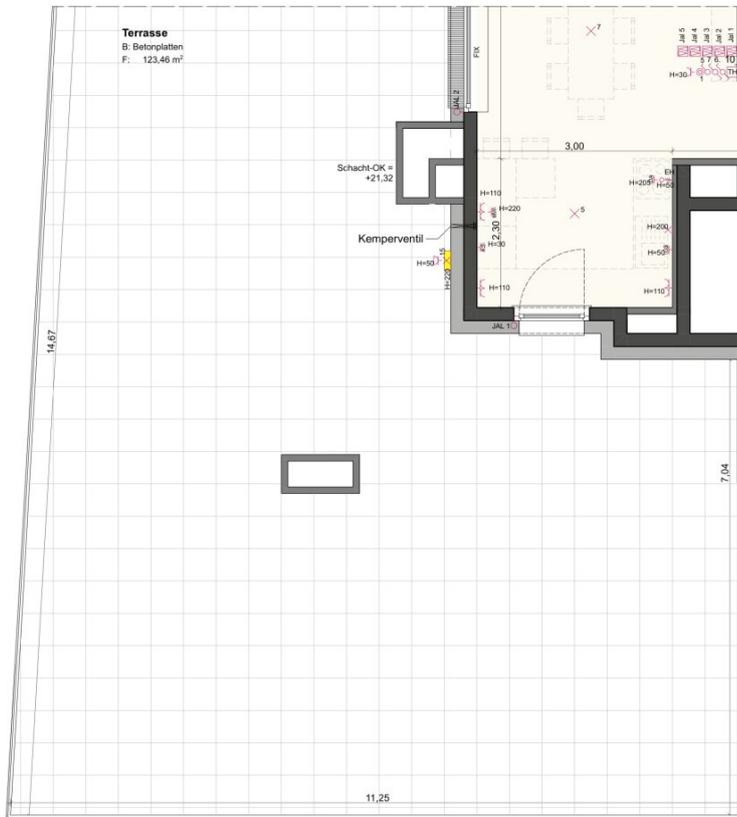
EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	37
GESCHOß:	6. Obergeschoß
Wohnfläche:	127,50 m <sup>2</sup>
Balkon:	18,81 m <sup>2</sup>
Terrasse:	123,46 m <sup>2</sup>
WNFL gesamt:	127,50 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	2,08 m <sup>2</sup>

STAND: 02.10.23 MASSTAB: 1:50  
INDEX: A  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



**Terrasse**  
B: Betonplatten  
F: 123,46 m<sup>2</sup>

Schacht-OK = +21.32

Kemperventil

11,25

Hinsichtlich 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. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



SEITE 4/5

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 68 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	37
GESCHOß:	6. Obergeschoß
Wohnfläche	127,50 m <sup>2</sup>
Balkon	18,81 m <sup>2</sup>
Terrasse	123,46 m <sup>2</sup>
WNFL gesamt	127,50 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,08m <sup>2</sup>

STAND: 02.10.23      MASSSTAB: 1:50  
INDEX: A



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

## LEGENDE

### Starkstrom

	Schuko-Steckdose 1-fach
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
	Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
	Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
	Rasier-Steckdose
	Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
	CEE-Steckdose 5polig
	Schuko-Steckdose schaltbar
	Ausschalter
	Ausschalter 2-pol.
	Ausschalter 3-pol.
	Serienschalter
	Wechselschalter
	Kreuzschalter
	Doppel-Wechselschalter
	Taster 1-fach
	Thermostat
	Rauchmelder Batteriebetrieben

### Medien/Schwachstrom

	Klingeltaster SPA
	GSA Audio-Innensprechstelle
	A1-Telekom-Leerdose
	SAT-Leerdose
	WE-Leerdose
	Leerdose
	Medienverteiler

	Dimmer-Schalter
	Dimmer-Taster
	Kontroll-Schalter
	Jalousie-Drehschalter
	Drehzahlsteller
	Lampen-Wandauslaß
	Lampen-Deckenauslaß
	Strahler mit Beweg.-Melder
	Stromanschluss 3polig
	Stromanschluss 5polig
	Jaousie-/Motoranschluss
	E-Herdanschluss
	Doppeltaster
	Jalousie-Schalter
	UP- Anschlussdosen 5 pol.
	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
	E-Verteiler

### Abkürzungen

KS	Kühlschrank
EH	Elektro-Herd
DA	Dunstabzug
GS	Geschirrspüler
MW	Mikrowelle
WM	Waschmaschine
WT	Wäschetrokner

### Planbeschriftung

DK	Dreh-Kipp Flügel
D	Drehflügel
FIX	Fixverglasung
FPH	Fensterparapethöhe
B	Bodenbelag
F	Fläche
H	Höhe
	Elektro Handtuchheizkörper
	Fußbodenheizungsverteiler
	Verfliesung OK bündig mit Türzarge
	Fenster mit Parapet
	Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 08 0870  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 02.10.23

INDEX: A



SEITE 5/5

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

## Objektbeschreibung

### Der Traum mit Fernblick vom Dach.

Auf 124m<sup>2</sup> Wohnfläche lassen sich hier Wohnträume verwirklichen: Entweder als 5-ZimmerWohnung mit Wohnküche und 4 Zimmern, von denen einer als Master-Bedroom mit 15m<sup>2</sup> und eigenem Balkon und Ausblick in drei Richtungen gedacht ist, oder alternativ mit großzügigen 45 m<sup>2</sup> zum Wohnen, Essen und Kochen und 3 weiteren Zimmern.

Neben der von der Wohnküche aus erschlossenen Dachterrasse gibt es noch zwei weitere Balkone, die auf den See ausgerichtet sind und so zwei weiteren Zimmern ihren eigenen Zugang zum Freiraum und zum direkten Seeblick

gewähren.

Ein weiteres Highlight ist der freie Bereich vor den drei Schlafzimmern: eigentlich ein klassisches Boudoir, aber hier lässt sich – praktisch gedacht - ein Bürobereich, eine Bibliothek oder vielleicht ein Spielbereich für die Kinder unterbringen – so bleibt im Wohnzimmer mehr Platz und Ruhe, um die Terrasse oder bei Kuschelwetter einfach nur die Aussicht auf den See zu genießen.

Direkt beim Hirschstettner Badeseesee entstehen 99 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. Die Gebäude zeichnen sich durch eine Höhenstaffelung in vier vorgegebenen Bauklassen mit zwei bis maximal elf Geschoßen aus. Auf diese Weise wird eine ausreichende Belichtung der Gebäude und des Freiraums gewährleistet. Bei der Planung haben wir auch an Selbstversorger gedacht: bestehende Gewächshäuser sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Ein großer Anteil der Dachflächen pro Bauplatz werden begrünt und auch begehbar sein.

Des Weiteren legen wir ein besonderes Augenmerk auf den optimalen Nutzungsmix von gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen: In den Erdgeschoßzonen ist Platz für Supermärkte, Lokale, eine Apotheke und Bäckerei sowie einen Kindergarten. Gemeinschaftsräume wie eine Bibliothek, einen Spieleverleih- und Multifunktionsraum bieten Möglichkeiten für eine individuelle Freizeitgestaltung.

Wasser ist ein charakteristisches Element des Gebietes und wird das neue Stadtviertel prägen. Die bestehenden Freiräume am Hirschstettner Badeteich werden durch Cafés und Aufenthaltsbereiche aufgewertet.

Ausreichend Grün- und Freiräume zu gestalten, ist uns besonders wichtig. Geplant sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende.

Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Dennoch kommen Autobesitzer mit zahlreichen Tiefgaragen-Parkplätzen nicht zu kurz. Mobilitätsstationen bieten Bike und Carsharing; aber auch Serviceleistungen wie eine Fahrradreparaturwerkstatt an.

Für Elektrofahrzeugbesitzer:innen: Alle Stellplätze der BWSG-Objekte werden für die E-Mobilität vorbereitet.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <700m

Klinik <2.325m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <525m

Universität <3.075m

Höhere Schule <3.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <600m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.450m

### **Sonstige**

Bank <775m

Geldautomat <775m

Post <825m

Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap