

Leo am Teich - Familienwohnen am Wasser - Provisionsfrei!



Objektnummer: 5889/154701984

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,64 m ²
Nutzfläche:	102,69 m ²
Lagerfläche:	2,46 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 48,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	525.701,00 €
Betriebskosten:	217,46 €
USt.:	21,75 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

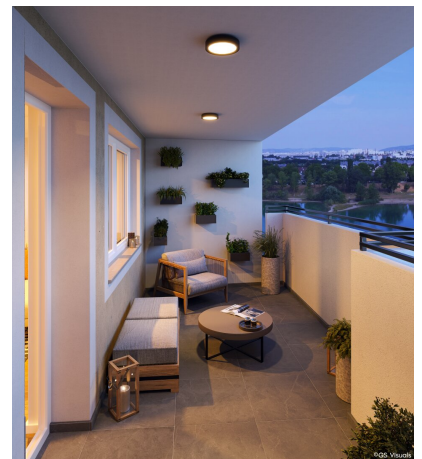
Isabella Jindracek

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







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- Anschlusdosen 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
-  Verfließen OK bündig mit Türzarge
-  Fenster mit Parapet
-  Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Tricster Straße 49/31
T +43 1 546 08 0070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

Objektbeschreibung

Perfekte Familienwohnung mit Loggia zum Badeteich

4-Zimmer-Wohnung mit 37m² großem Woh-Essbereich, 2 Freiflächen und Abstellraum

Direkt beim Hirschstettner Badensee 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