Leo am Teich - Wohnen am Wasser



Objektnummer: 5889/154701893

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
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,31 m²
Nutzfläche:	60,31 m²
Lagerfläche:	2,45 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	148,69 €
USt.:	14,87 €

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Cornelia Köhler

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.




©GS Visuals


©GS Visuals

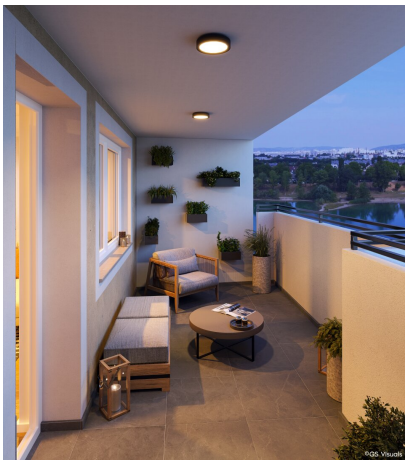

©GS_Visuals


©GS Visuals

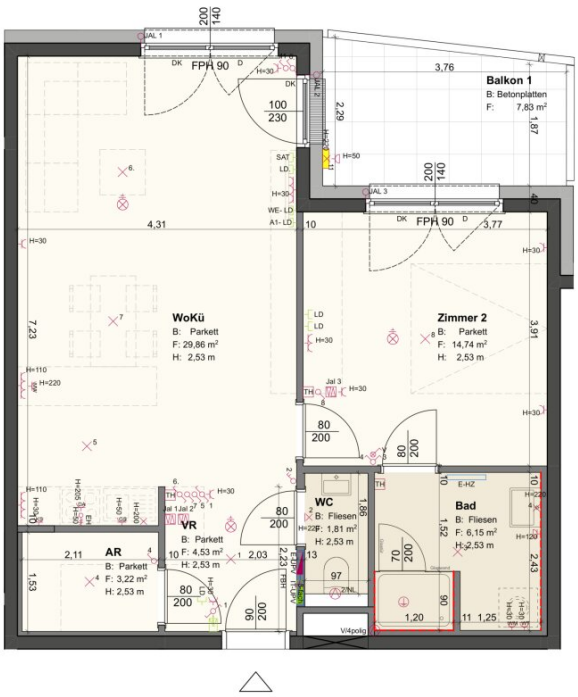

©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals


©GS Visuals





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 Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	7
GESCHOß:	1. Obergeschoß
Wohnfläche	60,31m²
Balkon	7,83m²
WNFL gesamt	60,31m²
Einlagerungsraum	2,45m²

MAßSTAB: 1:50
STAND: 06.09.22
INDEX



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
- 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

Medien/Schwachstrom

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

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

Abkürzungen

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

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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER
GERNER
PLUS.

Objektbeschreibung

Leo am Teich – Wohnen am Wasser

Direkt am Hirschstettner Badeteich ist mit „Leo am Teich – Wohnen am Wasser“ ein **modernes Stadtquartier** entstanden. Das seit Ende 2023 fertiggestellte und **bereits bewohnte Quartier** verbindet zeitgemäße Architektur mit **großzügigen Grün- und Freiflächen** sowie vielfältigen Angeboten für Wohnen, Alltag und Freizeit.

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist die **Verbindung von urbanem Wohnen und naturnahem Umfeld**. Rund um den Badeteich schaffen Grünflächen, Spiel- und Sportbereiche sowie Fuß- und Radwege eine **hohe Aufenthaltsqualität**. Ergänzt wird das Quartier durch Angebote für **Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen und gemeinschaftliches Leben**.

„Leo am Teich“ steht damit für ein **lebendiges und zukunftsorientiertes Stadtquartier**, das Wohnen, Freizeit und Infrastruktur in besonderer Weise miteinander verbindet.

Direkt beim Hirschstettner Badesee 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 <200m
Apotheke <500m
Klinik <775m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <400m
Kindergarten <150m
Universität <2.675m
Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung
Supermarkt <550m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige
Bank <775m
Geldautomat <550m
Post <825m
Polizei <900m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <1.225m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <1.225m
Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap