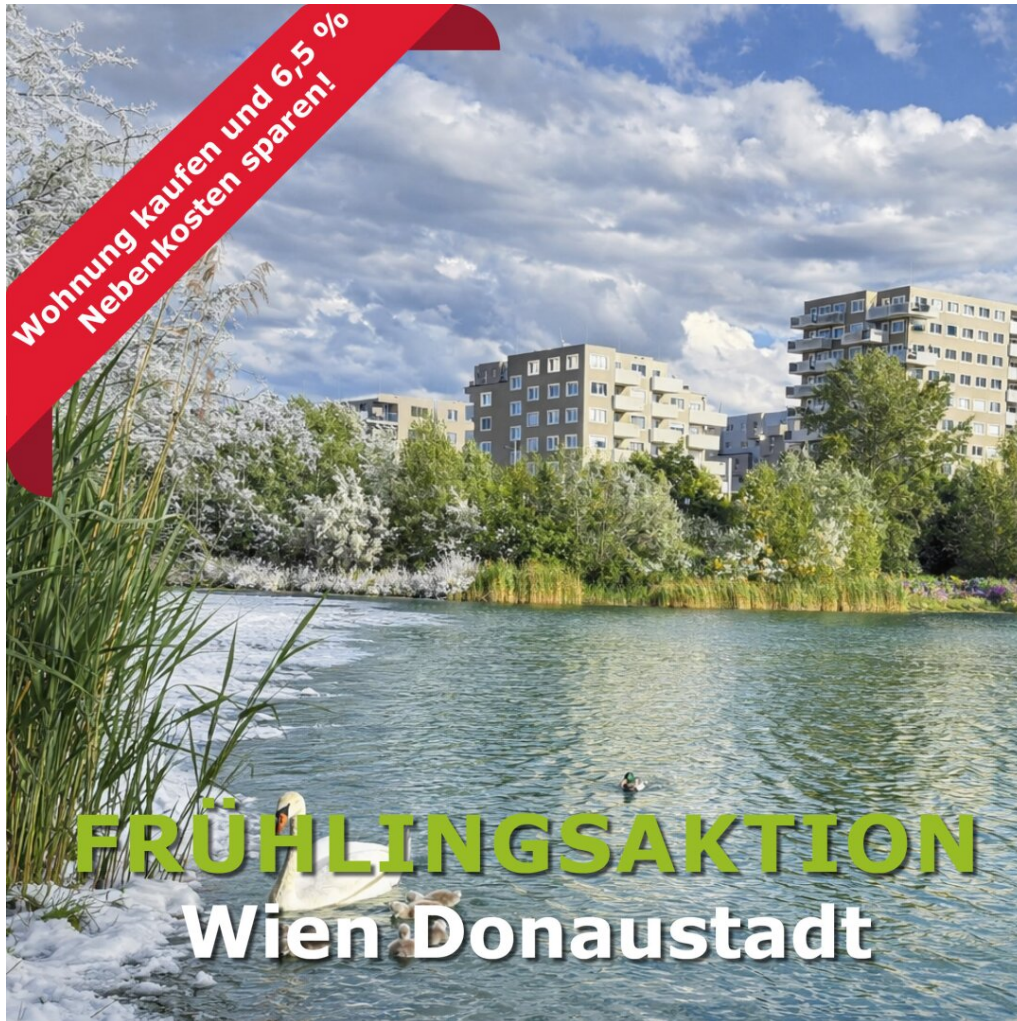


Leo am Teich - Wohnen am Wasser



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 m ² |
| Nutzfläche: | 60,31 m ² |
| Lagerfläche: | 2,45 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,62 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80 |
| Kaufpreis: | 324.850,00 € |
| 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

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



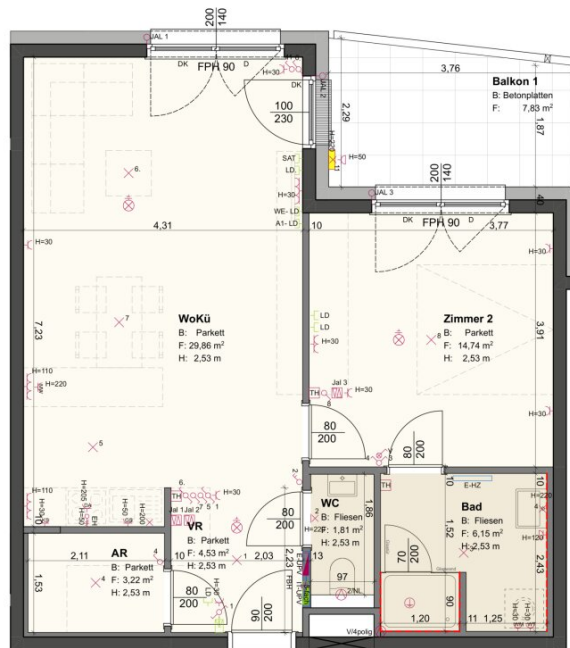
EDITH-KRAMER-WEG 11

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

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:50
INDEX



**GERNER
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 1/2

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: 06.09.22

INDEX



SEITE 2/2

**GERNER
GERNER
PLUS.**

Objektbeschreibung

[Frühlingsaktion bis 30.6: Bei Wohnungsverkauf 6,5 % Nebenkosten und 1,1 % Eintragungsgebühr** sparen!](#)

Leo am Teich - Wohnen am Wasser

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 Spielverleih- 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.

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 <200m
Apotheke <500m
Klinik <775m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <150m
Universität <3.075m
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