

## **Gretls Garten - Wohnen beim Badeteich Hirschstetten**



**Objektnummer: 5889/154743397**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Anni-Haider-Weg 3                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,15 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 63,15 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 2,89 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 321.226,90 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.086,73 €                       |
| Betriebskosten:               | 109,23 €                         |
| USt.:                         | 10,92 €                          |
| 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









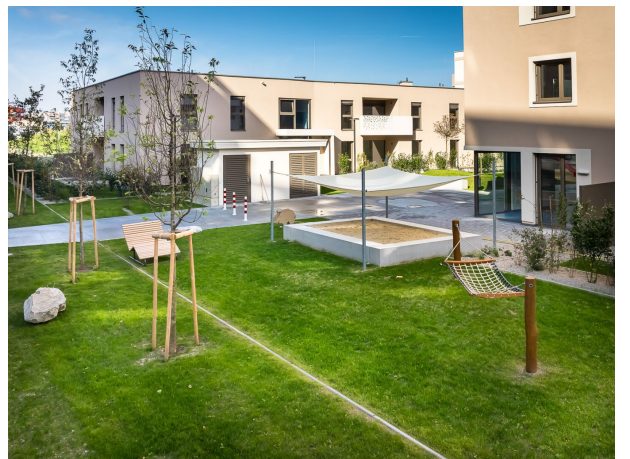










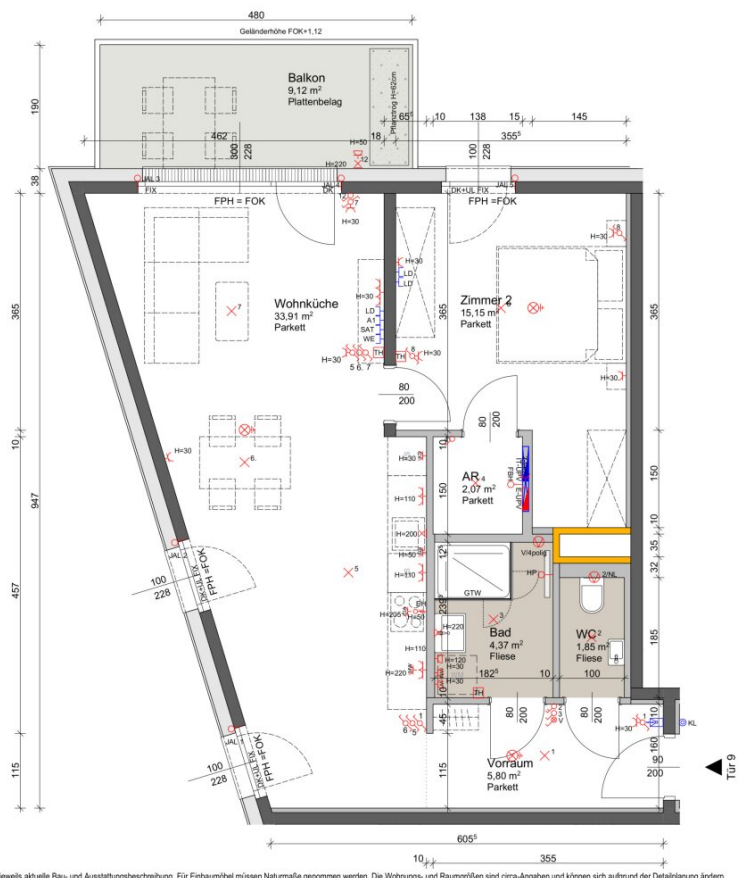












Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bälle sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m in EG. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

# Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien



besser wohnen - seit 1911.  
BWSG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

## Stiege: 2 TÜR: 9

|                  |          |
|------------------|----------|
| Geschoß:         | 1. Stock |
| Wohnfläche       | 63,15 m² |
| Balkon           | 9,12 m²  |
| Einlagerungsraum | 2,89 m²  |



Stand: 24.01.2024 INDEX: A  
1:50 0m 0.5m 1m 1.5m 2m 2.5m



# Objektbeschreibung

[Winteraktion: Jetzt Nebenkosten sparen!\\*](#)

## Sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung in Gretls Garten

Am ruhigen, grünflächigen Rand des neuen Stadtquartiers gelegen, entsteht „Gretls Garten“: Bei dem Wohnobjekt mit 118 frei finanzierten Eigentumswohnungen ist der Name Programm, denn die großzügigen Wohneinheiten verfügen alle über Freiflächen: Neben Balkonen, Loggien und Terrassen besteht auch die Möglichkeit, eine Eigentumswohnung mit einem kleinen aber feinem Eigengarten zu erwerben.

*Der Familientraum von Wohnen in Wien und im Grünen ist näher als Sie denken ...*

\*Wir feiern den Winter bis zur Schneeschmelze! In der kalten Jahreszeit lassen wir die Preise schmelzen: Beim **Kauf einer Eigentumswohnung** in einem unserer Objekte in der Berresgasse ([Jonas am Feld](#), [Gretls Garten](#) oder [Leo am Teich](#)) bis 31.03.2026 die Nebenkosten\* sparen und jede Wohnung um 6,5 % günstiger erwerben. Darüber hinaus verschenken wir einen Einrichtungsgutschein im Wert von 1.000 Euro für jedes Zimmer!

*\*) Während der Aktion werden die Verkaufspreise um 6,5 % reduziert. Dies entspricht den durchschnittlichen Nebenkosten beim provisionsfreien Wohnungskauf (1,9 % Vertragsserrichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr). Die auf Basis des reduzierten Kaufpreises berechneten Nebenkosten sind über den Treuhänder zu begleichen. Eine mögliche Gebührenbefreiung gem. § 25a iVm § 25b Gerichtsgebührengesetz kann zusätzlich in Anspruch genommen werden. Der Einrichtungsgutschein wird bei Wohnungsübergabe übergeben und ist nicht in bar ablösbar.*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <275m

Klinik <1.150m

Krankenhaus <3.150m

### Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <2.675m



Höhere Schule <2.650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.975m

**Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <275m

Post <675m

Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <1.075m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap