

## **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





©GS Visuals



©GS Visuals



©GS Visuals



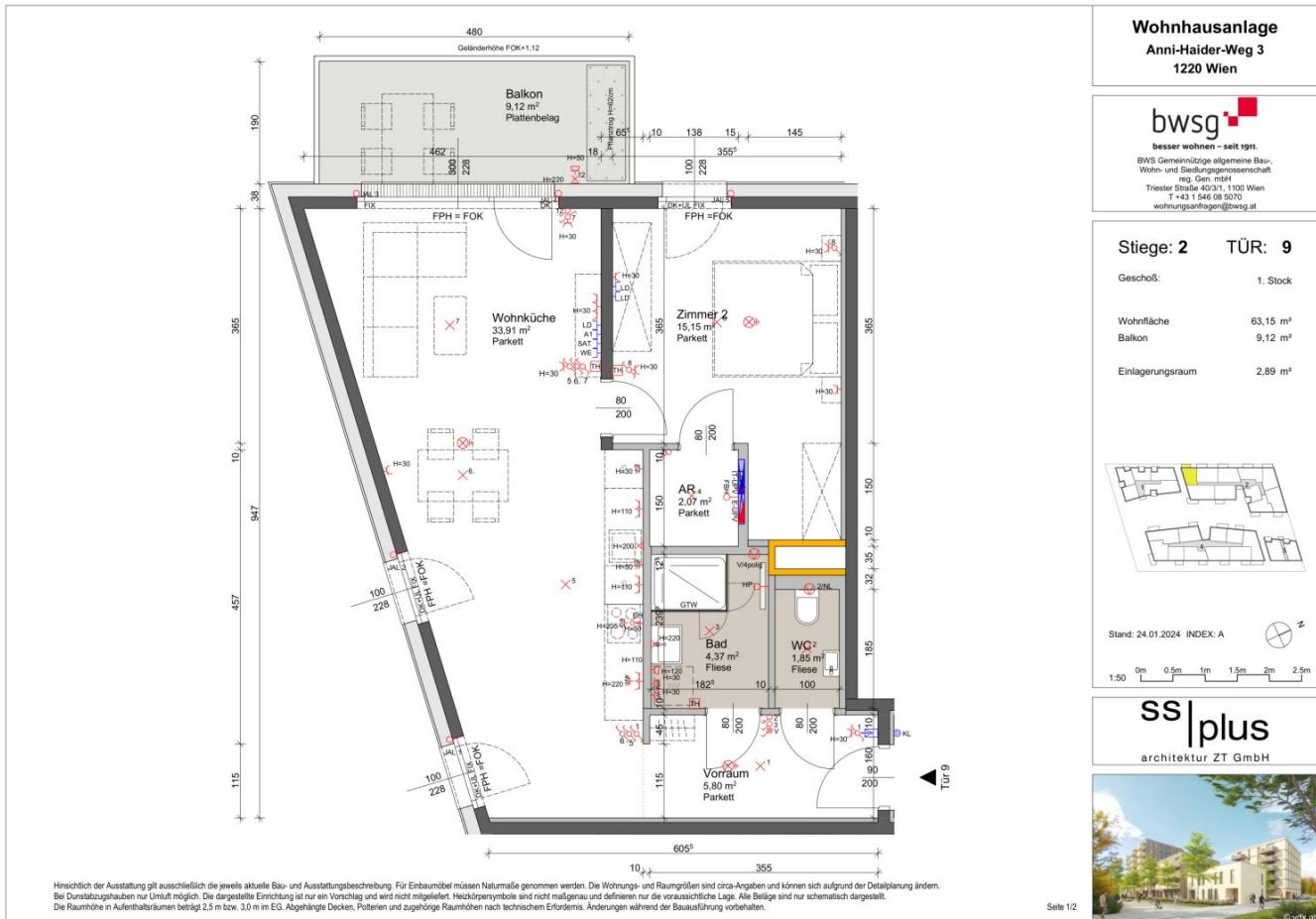












# Objektbeschreibung

## 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 % Vertragserrichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragsgebühr). 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