

**PROVISIONSFREI! FRÜHLING IM NEUEN ZUHAUSE - AM  
BESTEN IN GRETLS GARTEN!**



**Objektnummer: 1694**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Anni-Haider-Weg 3                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,41 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 63,41 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 4,56 m <sup>2</sup>              |
| Keller:                       | 3,90 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 335.828,12 €                     |
| Betriebskosten:               | 111,93 €                         |
| USt.:                         | 11,19 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

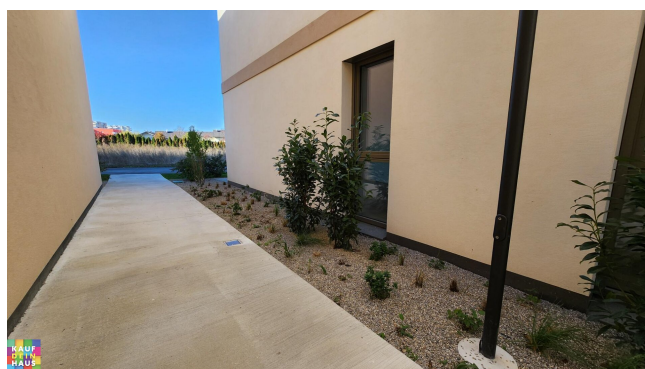
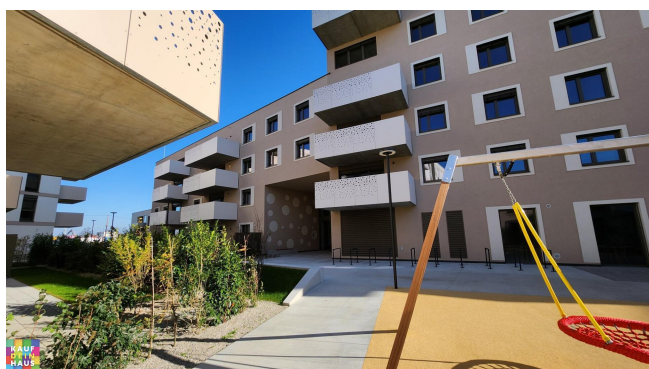


**Simone Unger-Ullmann**













**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

Besser wohnen - seit 1991.  
BWG 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: 4 TÜR: 5**

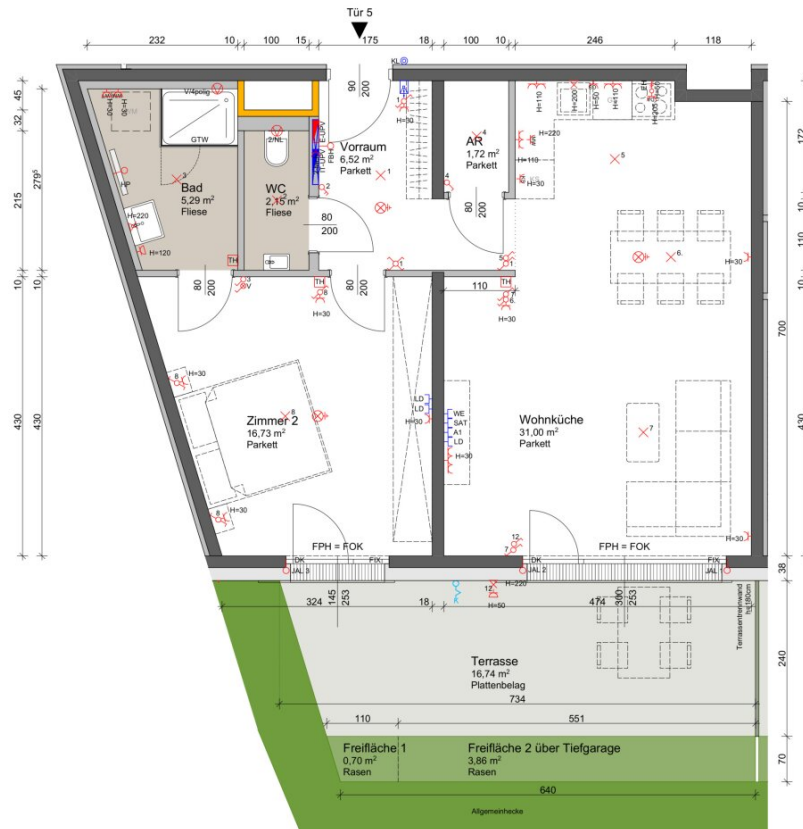
|                  |            |
|------------------|------------|
| Geschoß:         | Erdgeschoß |
| Wohnfläche       | 63,41 m²   |
| Terrasse         | 16,74 m²   |
| Freifläche       | 4,56 m²    |
| Einlagerungsraum | 3,90 m²    |



Stand: 24.01.2024 INDEX: A

1:50 0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Nicht 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. Einbauküchen sind nur Umriss möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m in EG. Abgehängte Decken, Putzflächen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

### Gretls Garten - Bauplatz G

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badesee, entstehen hier 118 frei-finanzierte Eigenheimwohnungen. Neben dem idyllischen Badesee mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstettner Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffi in nur ca. 30 Minuten.

Auch für ihr liebliches Wohl und ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Am angrenzenden Bildungscampus Beresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus.

Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2-4 Zimmer  
Wohnungsgrößen: von 54m² bis 112m²  
Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse  
KFZ-Stellplätze in der Garage: 94

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**KAUF  
DEIN  
HAUS**

# Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwg.at

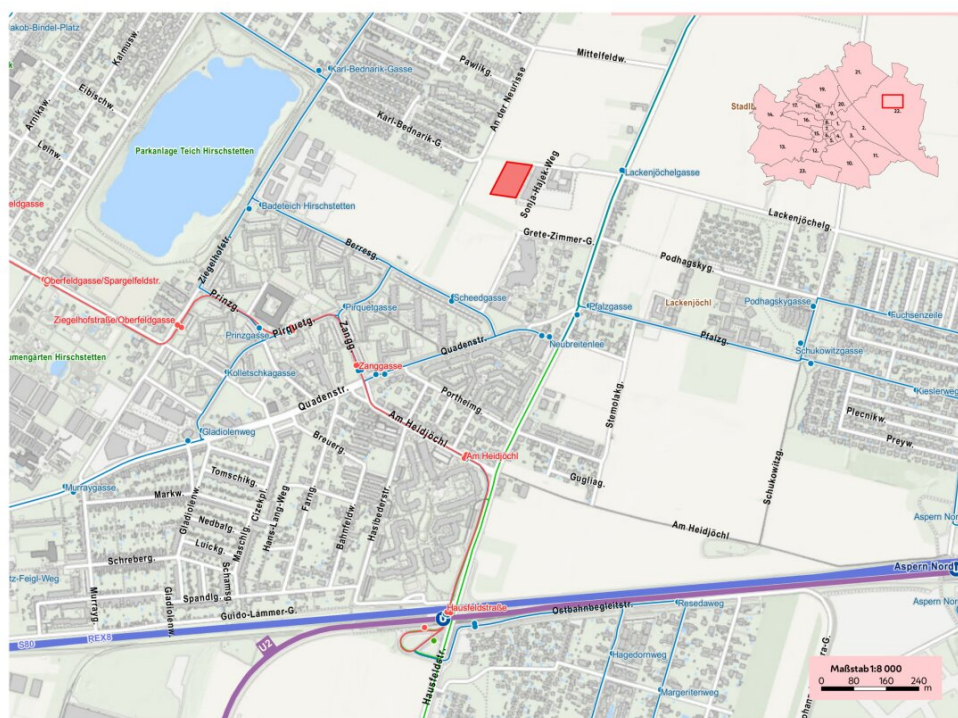
## Umgebung



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS



**Wohnhausanlage**  
**Anni-Haider-Weg 3**  
 1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
 BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
 T +43 1 546 08 5070  
 wohnungsanfragen@bwsg.at

**Lageplan**

Stand:  
 24.01.2024

INDEX:  
 A

**ss|plus**  
 architektur ZT GmbH



**Lageplan**  
 M 1:500



Seite 3/9



**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Übersicht**  
**Erdgeschoß**

- Gemeinschaftsraum
- KiWA + Fahrradraum
- Müllraum
- Hausbetreuung
- Haupteinschließung

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Erdgeschoß**  
M 1:350



Seite 4/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Übersicht  
Untergeschoß**

- PKW-Stellplatz
- Fahrradraum
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)
- Einlagerungsraum
- Haupteinfahrt

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:350



Selle 59

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Einlagerungsräume**  
Stiege 1

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 6/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS 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

**Einlagerungsräume**  
Stiege 2

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 7/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Einlagerungsräume**  
Stiege 3

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 8/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG 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

**Einlagerungsräume**  
**Stiege 4**

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 9/9

© vdk.at

## Objektbeschreibung

### **FRÜHLING IM NEUEN ZUHAUSE - AM BESTEN IN GRETL'S GARTEN!**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 118 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstettner Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub. Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten - nächste U-Bahn Anschlussstelle U2 Hausfeldstrasse.

Auch für Ihr leibliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

FÜR IHRE KINDER IST GESORGT! Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus. Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum für Ihre Partys sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2–4 Zimmer

Wohnungsgrößen: von 54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>

Verschiedene Freiflächenvarianten: Loggia, Balkon, Terrasse

**Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um € 29.202,45,- erworben werden. Begrenzte Stückzahl vorhanden!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <375m

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 <525m  
Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Bank <675m  
Geldautomat <675m  
Post <675m  
Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <1.075m  
Straßenbahn <550m  
Bahnhof <1.100m  
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap