

LEO AM TEICH - URLAUBSFEEELING IN WIEN!



Objektnummer: 1870

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith-Kramer-Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,11 m ²
Nutzfläche:	67,68 m ²
Lagerfläche:	2,38 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	309.835,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.577,94 €
Betriebskosten:	153,46 €
USt.:	15,35 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner

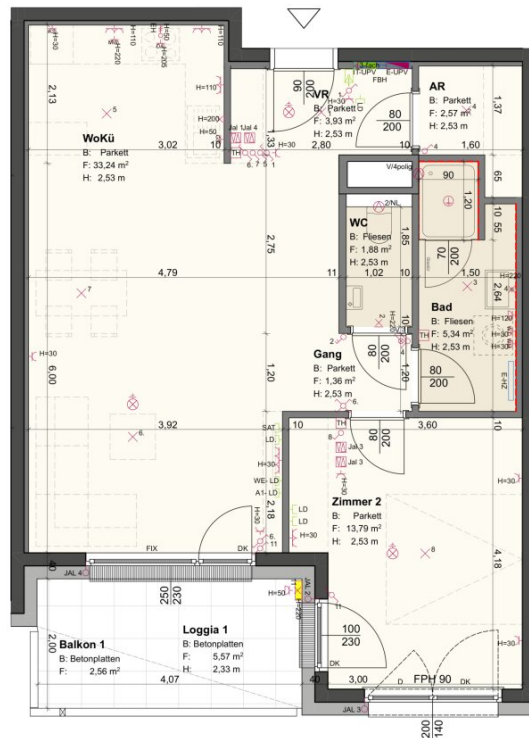


Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH







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 49/31
T +43 1 546 58 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 3
GESCHOß: 1. Obergeschoß
Wohnfläche: 62,11m²
Loggia: 5,57m²
Balkon: 2,56m²
WNFL gesamt: 67,68m²
Einlagerungsraum: 2,38m²

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:50
INDEX
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 1/2



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

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- Anschlusdosen 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.

WSG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trister Straße 49/31
T +43 1 546 08 0070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 2/2



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Karner-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsauftrag@bwsg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschatstetter Badeseen, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatstetter Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie ebenso 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 leibliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Alle BewohnerInnen der Wohnanlage erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschatstetter und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielfeld und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

Hardfacts:
Wohnungen: 99
Lokale: 2
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 17

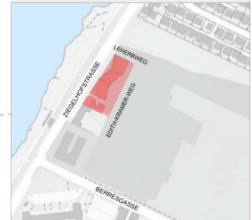
**KAUF
DEIN
HAUS**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Karner-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trister Straße 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsaefragen@bwsg.at

ÜBERSICHT LAGE



M 1:5000

0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage

STAND: 06.09.22

Vertragsplan

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



M 1:10000

0m 100m 500m



SEITE 2/7

**KAUF
DEIN
HAUS**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trüster Straße 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsauftrag@bwsg.at

LEGENDE

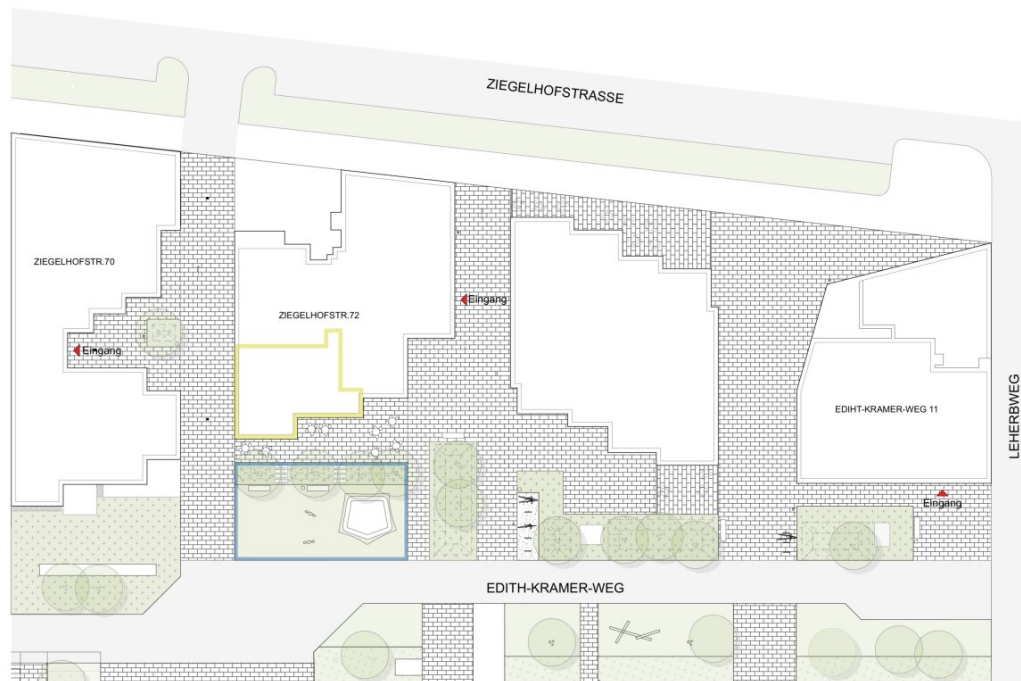
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 3/7

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trüster Straße 40/31
T +43 1 546 08 5870
wohnungsanfragen@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG
- GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



ZUFAHRT VON
WEITERER TIEFGARAGE



SEITE 4/7

**KAUF
DEIN
HAUS**

1:300

2m 5m 10m

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trüster Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**





Neubau einer Wohnhausanlage
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trister Straße 40/31
T +43 1 546 08 5870
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAU - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 67



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trister Straße 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsauftrag@bwsg.at

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRADABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 7/7



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Karner-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
wohnungsauftrag@bwsg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschatstetter Badeseen, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatstetter Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie ebenso 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 leibliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Alle BewohnerInnen der Wohnanlage erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschatstetter und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielfeld und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

Hardfacts:
Wohnungen: 99
Lokale: 2
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 17

**KAUF
DEIN
HAUS**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Karner-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trister Straße 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsaefragen@bwsg.at

ÜBERSICHT LAGE



M 1:5000

0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



M 1:10000

0m 100m 500m



SEITE 2/7

**KAUF
DEIN
HAUS**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Tristenstr. 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsauftrag@bwsg.at

LEGENDE

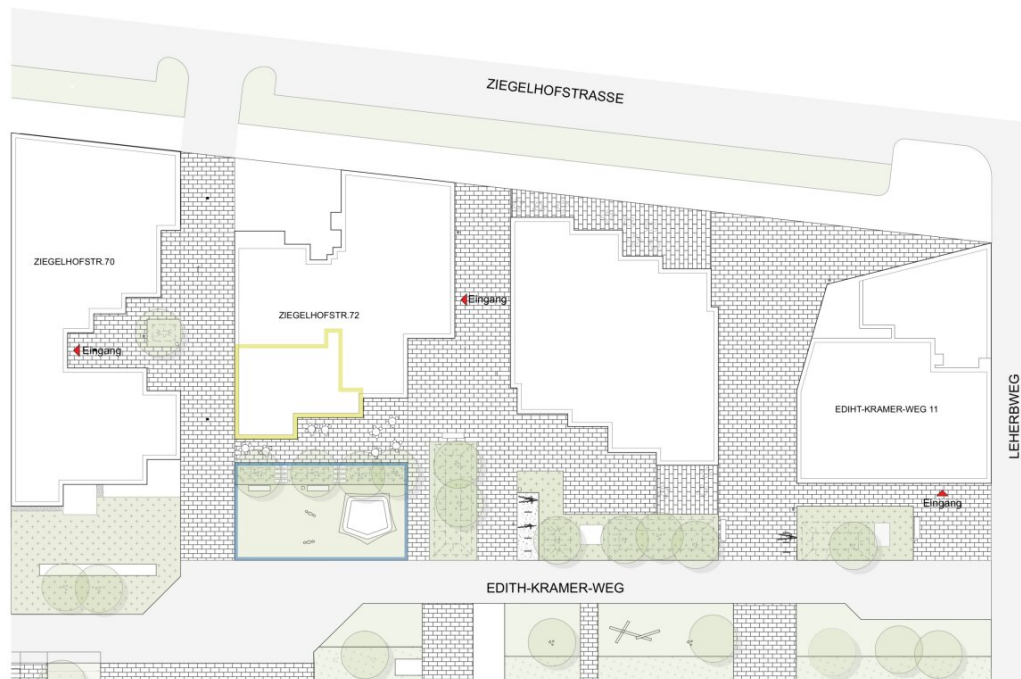
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 3/7

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trüster Straße 40/31
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG
- GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 4/7

**KAUF
DEIN
HAUS**

1:300
2m 5m 10m

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trüster Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**





Neubau einer Wohnhausanlage
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trister Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5870
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAU - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 6/7



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trüster Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsauftrag@bwsg.at

LEGENDE

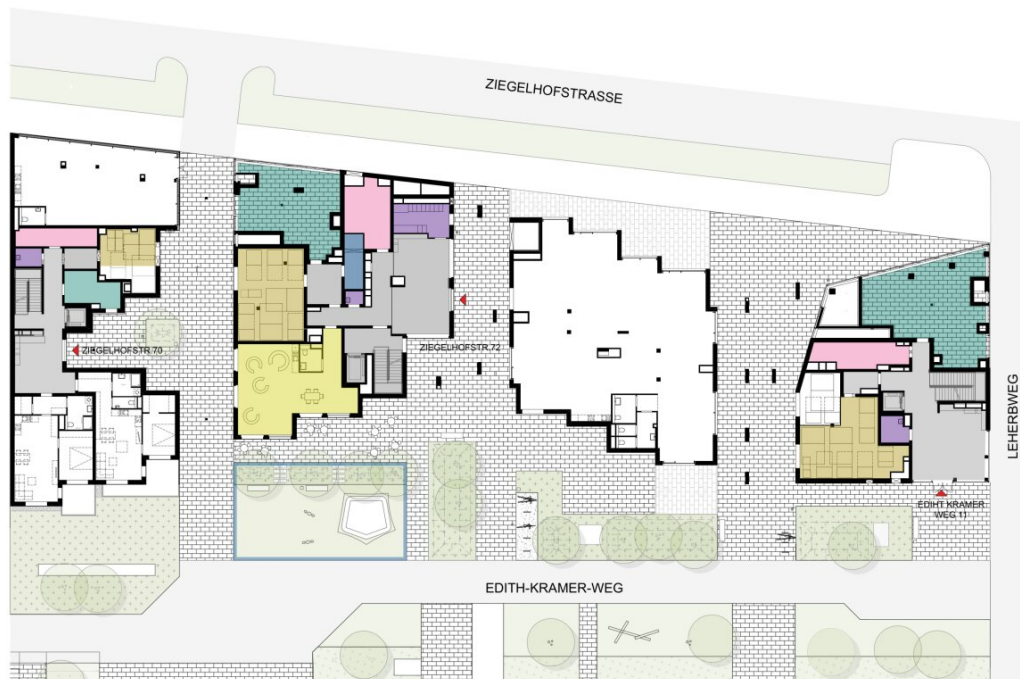
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRADABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 7/7

Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE DIREKT AM HIRSCHSTETTNER BADETEICH – URLAUBSFEELING IN WIEN!

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal für **junge Familien**, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen, sowie für **Investoren**, die in eine attraktive Lage investieren möchten.

- **Erstbezug:** Genießen Sie die Vorzüge einer nagelneuen Wohnung und einem frischen Wohngefühl.
- **Heizung:** Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und ein behagliches Ambiente in jedem Raum.
- **Technologie:** Dank der Glasfaseranbindung sind Sie bestens vernetzt und genießen schnelles Internet.

Die **Verkehrsanbindung** ist äußerst praktisch: Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag.

Erleben Sie das **Urlaubsfeeling** direkt vor Ihrer Haustür am Hirschstettner Badeteich. Ob entspannende Spaziergänge, Picknicks mit der Familie oder sportliche Aktivitäten – dieser Standort bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses besondere Wohngefühl! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

Direkt beim Hirschstettner Badensee 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 Jugendspielflächen, 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 <300m
Apotheke <500m
Klinik <775m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <150m
Universität <3.075m
Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <550m
Bäckerei <600m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <775m

Geldautomat <775m

Post <825m

Polizei <900m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap