

## **MIETKAUF - 2 Zimmer Wohnung mit Freifläche**



**Objektnummer: 5387/7571**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## 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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	60,31 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Gesamtmiete	999,23 €
Kaltmiete (netto)	765,28 €
Kaltmiete	908,39 €
Betriebskosten:	143,11 €
USt.:	90,84 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH





MAST IMMOBILIEN



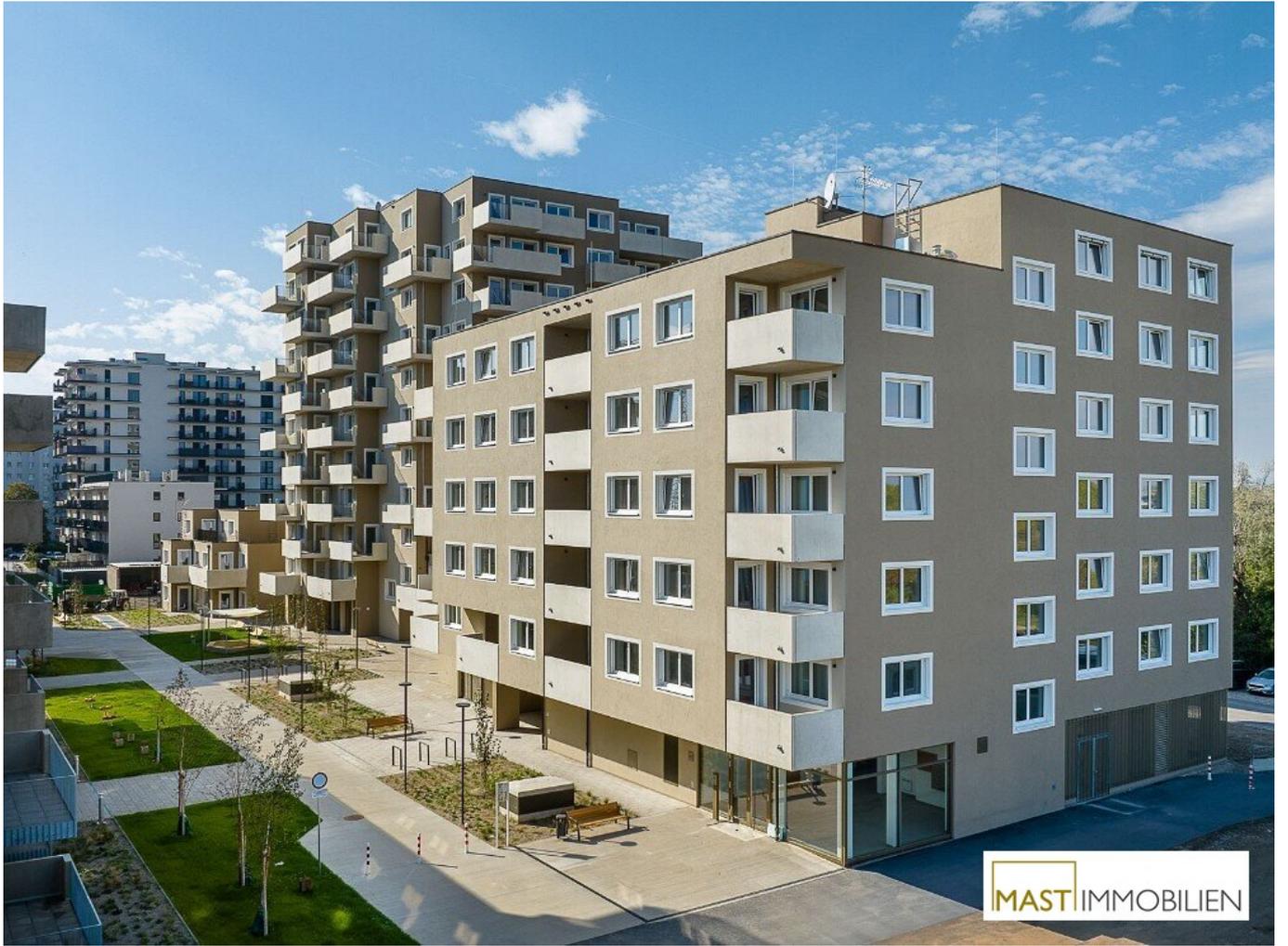
MAST IMMOBILIEN



MAST IMMOBILIEN











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 68 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



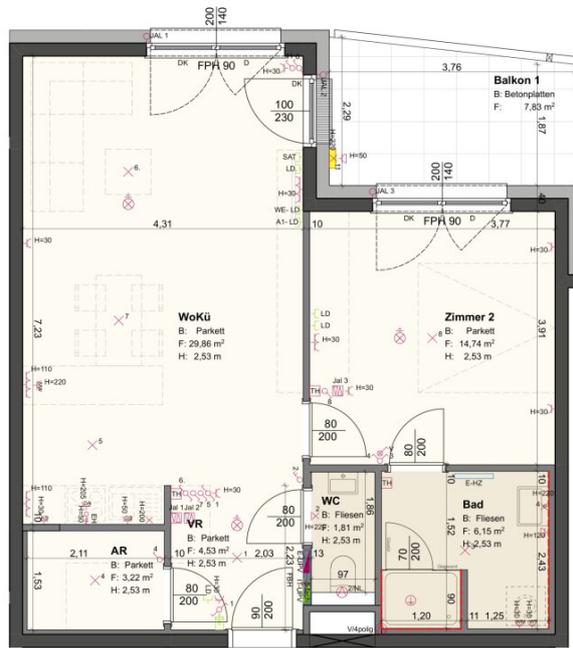
EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 7  
GESCHOSS: 1. Obergeschoß  
Wohnfläche: 60,31m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,83m<sup>2</sup>  
WNFL gesamt: 60,31m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum: 2,45m<sup>2</sup>

STAND: 06.09.22  
MAßSTAB: 1:50  
INDEX



**GERNER  
GERN PLUS.** MAST IMMOBILIEN



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.

## 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 Kühltisch
- 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
- EHK Elektro Handtuchheizkörper
- FHV Fußbodenheizungsverteiler
- VOK Verfließen 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  
GERN  
PLUS.** **MAST** IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### **\* Leo am Teich\* - Jetzt mieten – später kaufen!**

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung, doch die derzeitige Zinspolitik erschwert Ihnen den Immobilienkauf?

**Dann sind Sie hier richtig! Wie wäre es mit der Option jetzt zu mieten und später zu kaufen? – und das zu einem bereits fix vereinbarten Kaufpreis!**

In der aufstrebenden Donaustadt erwartet Sie ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage – sofort beziehbar! Die Liegenschaft überzeugt durch ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Erholung. Der Badeteich Hirschstetten ist direkt vor der Tür – mehr Natur ist kaum möglich!

Mietkaufmodell:

- fix vereinbarter Kaufpreis
- Immobilienkauf bereits 2029 möglich!
- Mietzinsvorauszahlung ab nur rund 1.000 €/m<sup>2</sup>
- Anrechnung der gesamten Mietzinsvorauszahlung UND 75% des reduzierten Netto – Hauptmietzins
- Sie kommen Ihrem Traum einer Eigentumswohnung somit mit jeder Mietzahlung näher!
- Gerne schicken wir Ihnen ein Berechnungsbeispiel

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund – keine Pacht!

Highlights der Liegenschaft:

- Provisionsfrei!

- Elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstores
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Glasfaserinternet für modernste Ansprüche
- Tiefgaragenstellplatz um 140 €/Monat anmietbar

Lage: Urban leben – grün genießen

Die Ziegelhofstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (U2, sowie Bus- und Straßenbahnlinien) sind rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Badeteich Hirschstetten, die Alte Donau und zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung an.

Hier wohnen Sie mit bester Lebensqualität – sofort beziehbar und zukunftssicher!

Details Wohnung Edith Kramer Weg 11 Top 7:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über **60,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 7,83 m<sup>2</sup> großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 4,53 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 29,86 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,74 m<sup>2</sup>

- Badezimmer ca. 6,15 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,81 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,22 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 7,83 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,45 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich um 140 € angemietet werden.

Der Kaufpreis bei Sofortkauf beträgt 324.850 €

Bei Mietkaufoption beträgt die Mietzinsvorauszahlung: 60.310,00 €

Der monatliche Nettomietzins beträgt 765,28 €

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu allen verfügbaren 2-Zimmer-Wohnungen sowie nähere Details dazu.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <475m

Klinik <775m

Krankenhaus <3.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <150m

Universität <3.075m

Höhere Schule <3.050m

**Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <1.475m

**Sonstige**

Bank <800m

Geldautomat <525m

Post <825m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap