# *Leo am Teich* - Jetzt einziehen & später kaufen!

**Objektnummer: 5387/7572**

**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:** | 54,78 m² |
| **Nutzfläche:** | 54,78 m² |
| **Lagerfläche:** | 2,16 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 48,18 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,84 |
| **Gesamtmiete** | 912,37 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 692,32 € |
| **Kaltmiete** | 829,43 € |
| **Betriebskosten:** | 137,11 € |
| **USt.:** | 82,94 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei

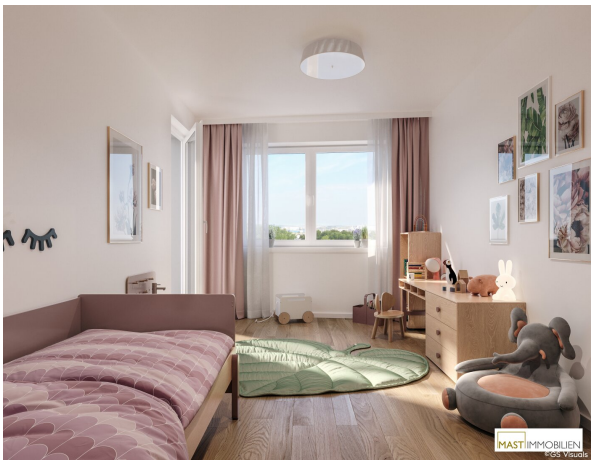
# Ihr Ansprechpartner

**Dolores Markovic**

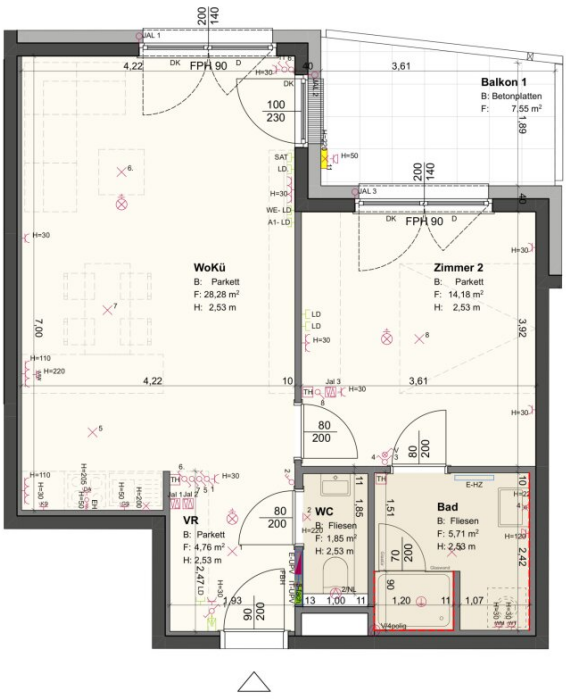
MAST Immo GmbH

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN


MAST IMMOBILIEN

FASHION
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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

EDITH-KRAMER-WEG 11

| | |
|---|---|
| TOP: | 8 |
| GESCHOß: | 1. Obergeschoß |
| Wohnfläche | 54,78m² |
| Balkon | 7,55m² |
| WNFL gesamt | 54,78m² |
| Einlagerungsraum | 2,16m² |

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

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



GERNER GERNER PLUS. MAST IMMOBILIEN

# 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
- 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

## Medien/Schwachstrom

- Klingeltaster SPA
- GSA Audio-Innensprechstelle
- A1-Telekom-Leerdose
- SAT-Leerdose
- WE-Leerdose
- Leerdose
- Medienverteiler

## 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

## Abkürzungen

| | |
|---|---|
| KS | Kühlschrank |
| EH | Elektro-Herd |
| DA | Dunstabzug |
| GS | Geschirrspüler |
| MW | Mikrowelle |
| WM | Waschmaschine |
| WT | Wäschetrokner |



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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

STAND: 06.09.22 INDEX

GERNER GERNER 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!
- Mietzinsvorausszahlung ab nur rund 1.000 €/m2
- Anrechnung der gesamten Mietzinsvorausszahlung 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 8:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über **54,78 m² Wohnfläche + einen 7,55 m² großen Balkon.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 4,76 m²
- Wohnküche ca. 28,28 m²
- Schlafzimmer ca. 14,18 m²

- Badezimmer ca. 5,71 m²
- Separate Toilette ca. 1,85 m²
- Balkon ca. 7,55 m²
- Kellerabteil ca. 2,16 m²

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich um 140 € angemietet werden.

Der Kaufpreis bei Sofortkauf beträgt 296.795 €

Bei Mietkaufoption beträgt die Mietzinsvorausszahlung: 60.000,00 €

Der monatliche Nettomietzins beträgt 692,32 €

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