# GENIESSEN SIE DEN SOMMER IN GRETLS GARTEN! NUR NOCH 7 FREIE EINHEITEN!



**Objektnummer: 2810**

**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:** | 53,93 m² |
| **Nutzfläche:** | 61,47 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,78 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 25,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 285.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 104,79 € |
| **USt.:** | 10,48 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner

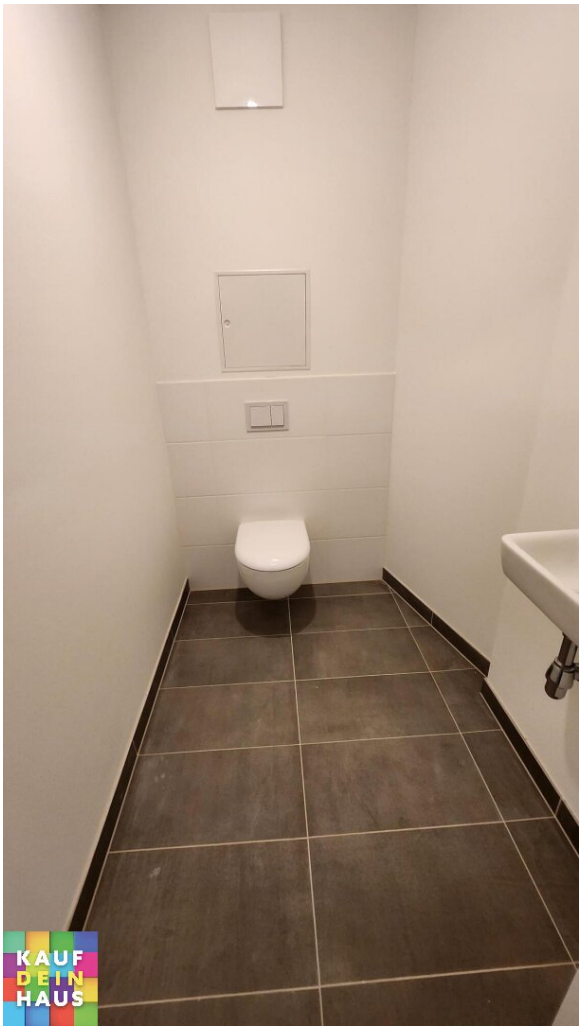


**Simone Unger-Ullmann**



















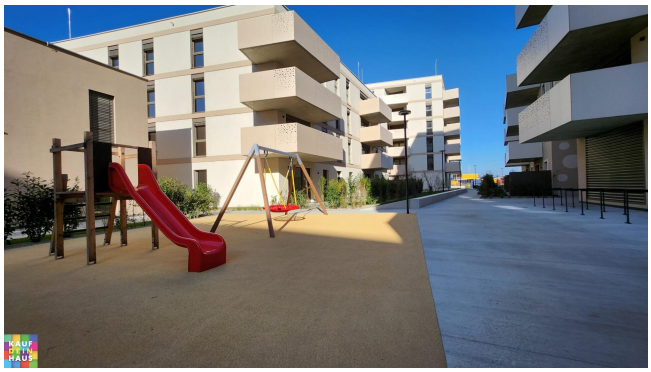







ORIENTIERUNGSPLAN















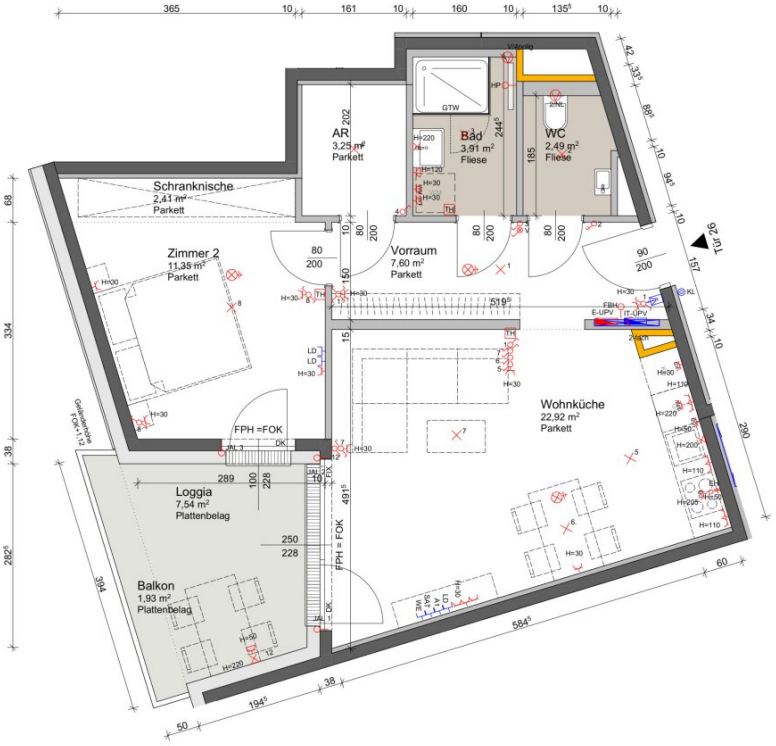









KAUF
DEIN
HAUS




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

bwsg
**besser wohnen – seit 1911.**
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

Stiege: **2** TÜR: **26**

| | |
|---|---|
| Geschoß: | 2. Stock |
| Wohnfläche | 53,93 m² |
| Loggia | 7,54 m² |
| Wohnnutzfläche | 61,47 m² |
| Balkon | 1,93 m² |
| Einlagerungsraum | 2,78 m² |



Stand: 24.01.2024 INDEX: A

1:50 0m 0.5m 1m 1.5m 2m 2.5m

ss|plus
architektur ZT GmbH




KAUF DEIN HAUS

...tlich 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.
...nstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt.
...aumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

# Wohnhausanlage

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




bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 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 Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spiel-plätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstettner Blumengärten und zahl-reiche 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.

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

Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausge-zeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäude-blöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus.
Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinder-wagen- 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: | INDEX: |
|---|---|
| 24.01.2024 | A |

ss|plus
architektur ZT GmbH




KAUF DEIN HAUS

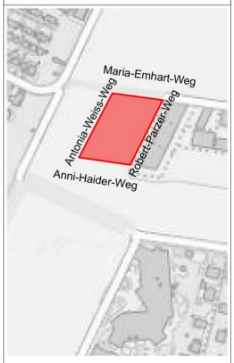
**Wohnhausanlage**
**Anni-Haider-Weg 3**
**1220 Wien**




Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS

bwsg
**besser wohnen – seit 1911.**
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Umgebung**




Stand: 24.01.2024
INDEX: A

ss|plus
architektur ZT GmbH



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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 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

N



KAUF DEIN HAUS




**Erdgeschoß**
M 1:350



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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Übersicht Erdgeschoß**

- Gemeinschaftsraum
- KIWA + Fahrradraum
- Müllraum
- Hausbetreuung
- Haupterschließung

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 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 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
Haupterschließung

Stand: 24.01.2024
INDEX: A

ss|plus
architektur ZT GmbH




**Untergeschoß**
M 1:350

N

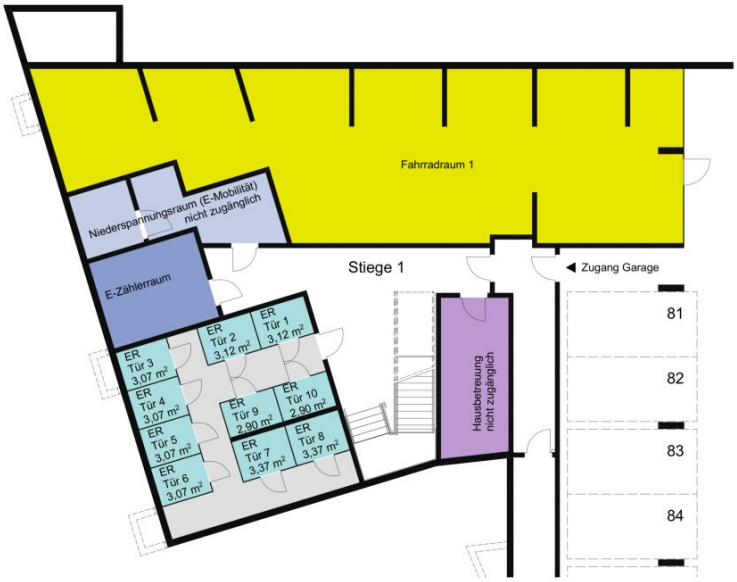


KAUF DEIN HAUS

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 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



KAUF DEIN HAUS

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Ges. mbH
Triester Straße 40/3/1, 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

**Untergeschoß**
M 1:125

ss|plus
architektur ZT GmbH



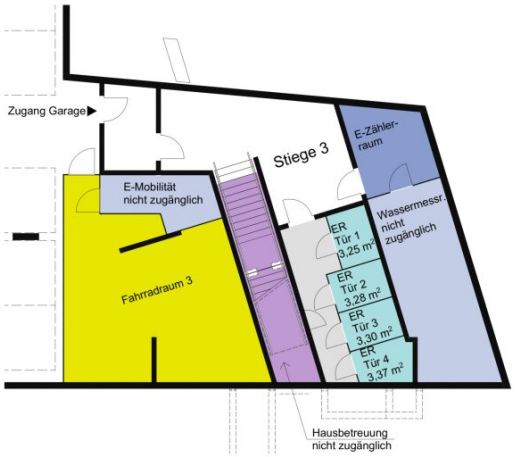



KAUF DEIN HAUS

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

## Einlagerungsräume Stiege 3




- 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

N

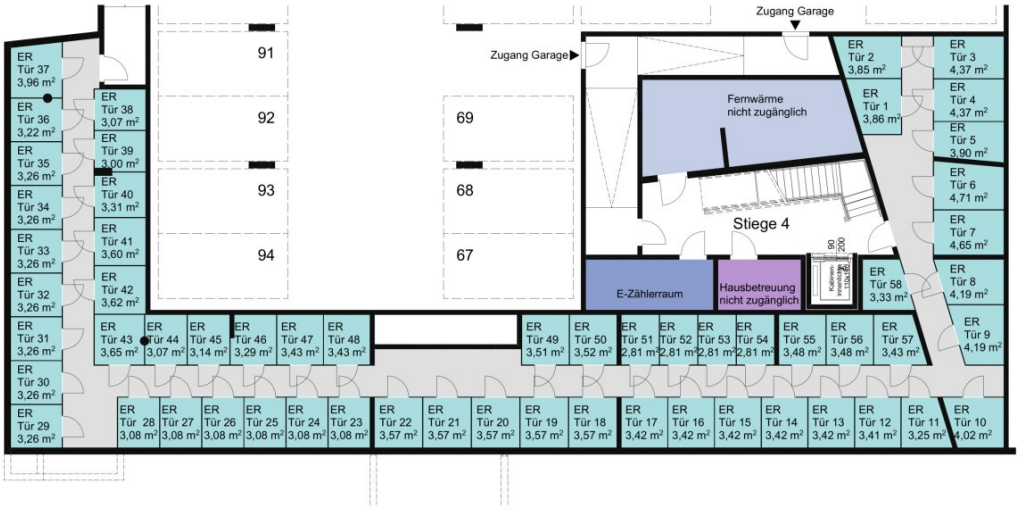


KAUF DEIN HAUS

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mbH
Triester Straße 40/3/1, 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




**Untergeschoß**
M 1:125

N



KAUF DEIN HAUS

# Objektbeschreibung

**AUF INS NEUE 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 54m² bis 112m²

Verschiedene Freiflächenvarianten: Loggia, Balkon, Terrasse

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <275m
Klinik <1.150m
Krankenhaus <3.150m

**Kinder & Schulen**
Schule <225m
Kindergarten <150m
Universität <2.275m
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