

**BILLIGER WIRD NIMMA! 6,5% WINTERRABATT!**



KAUF  
DEIN  
HAUS

**Objektnummer: 2806**

**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:	84,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	423.216,00 €
Betriebskosten:	140,49 €
USt.:	14,05 €
Provisionsangabe:	

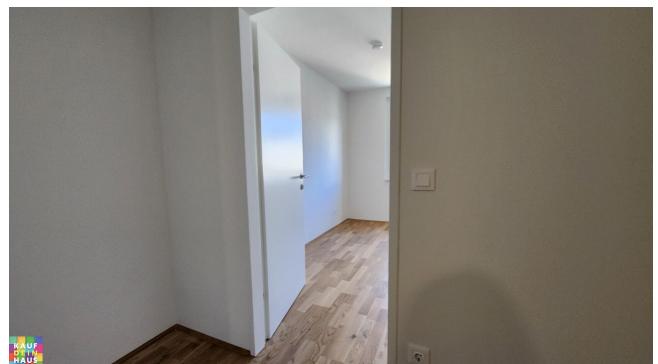
Provision bezahlt der Abgeber.

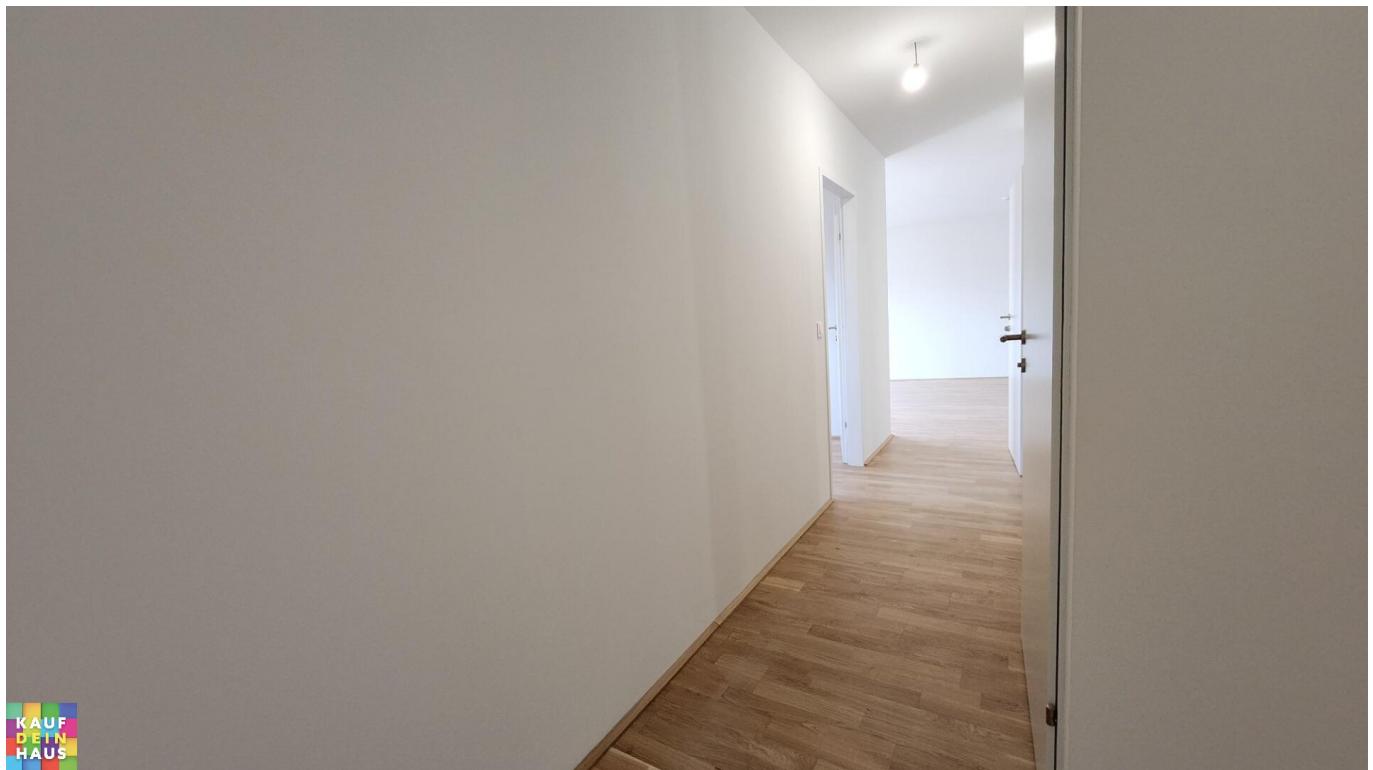
## Ihr Ansprechpartner



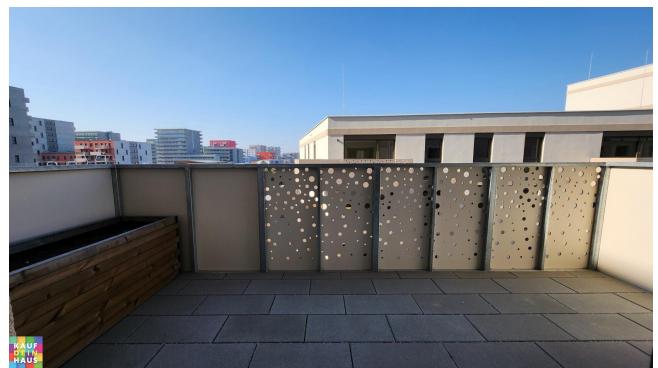
**Simone Unger-Ullmann**

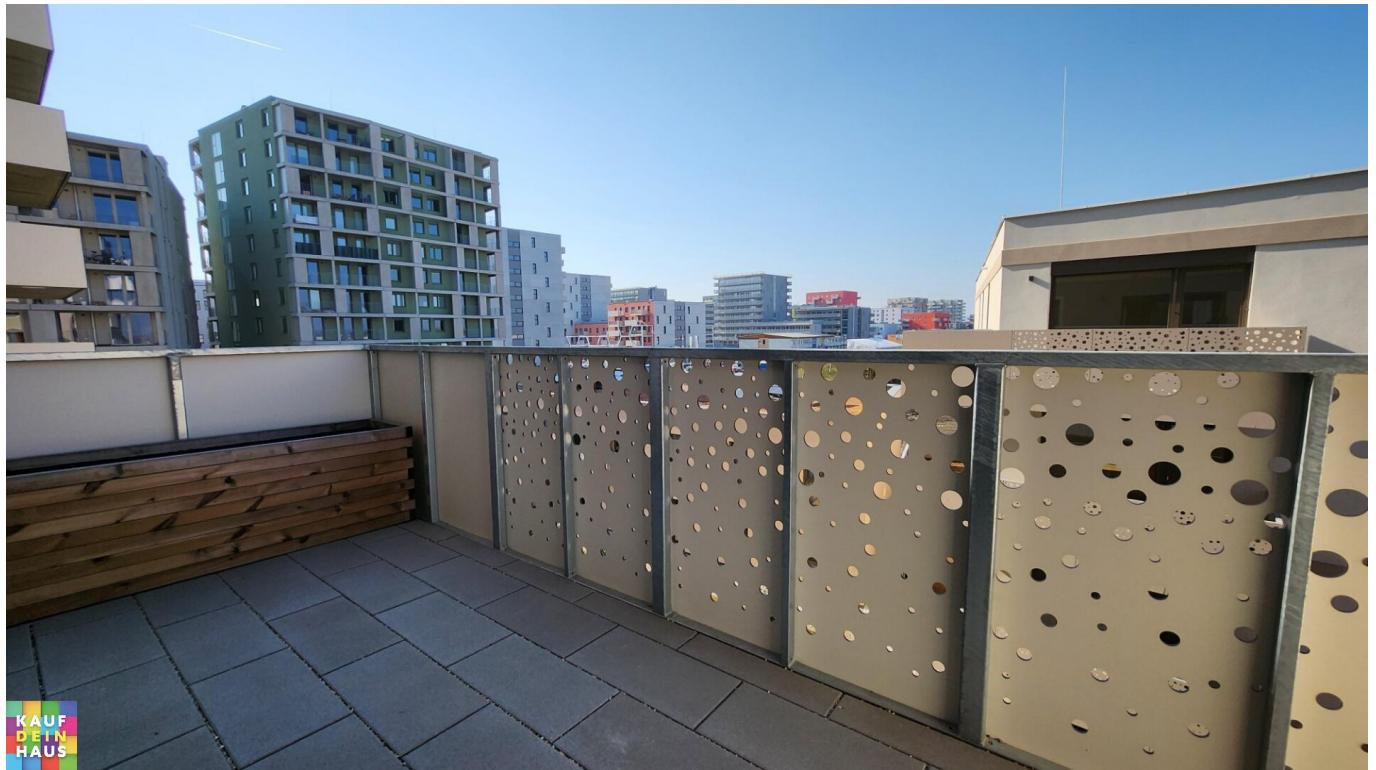


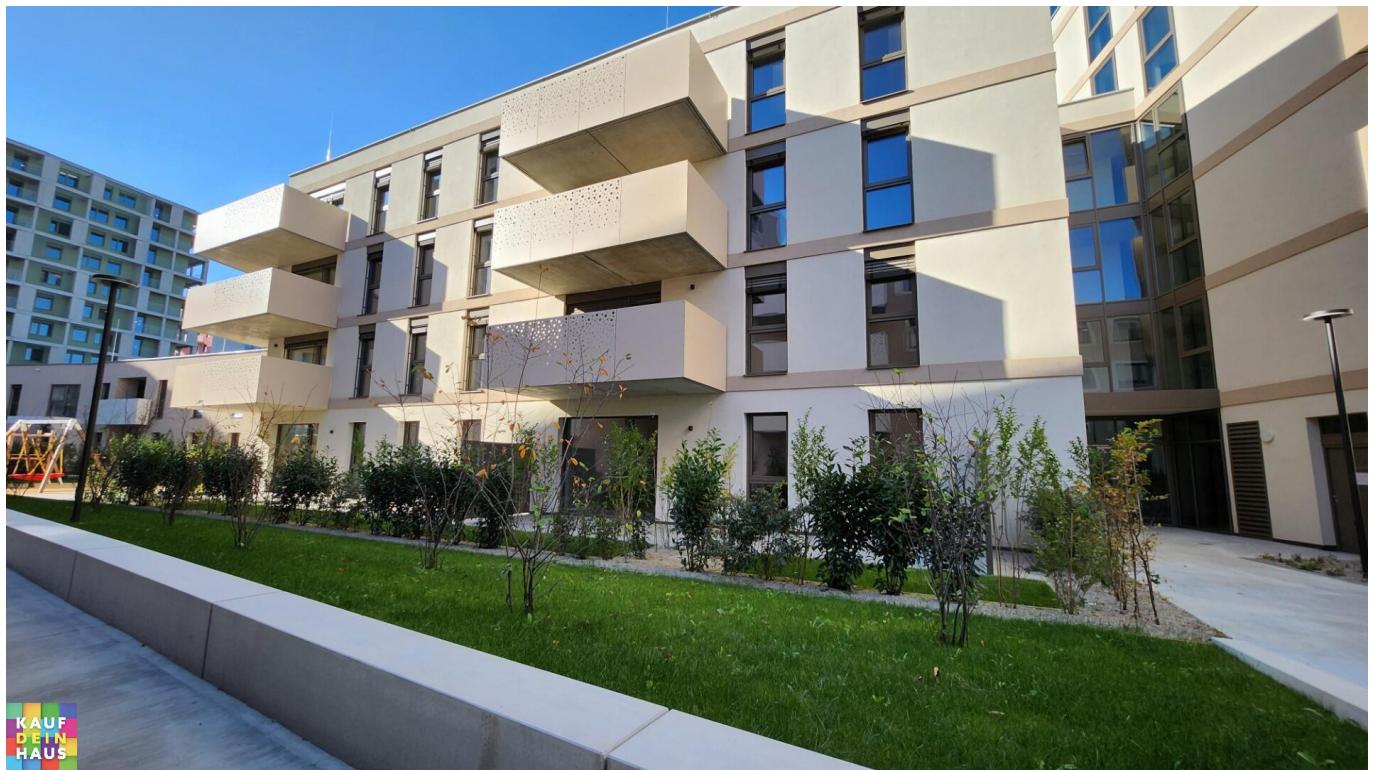


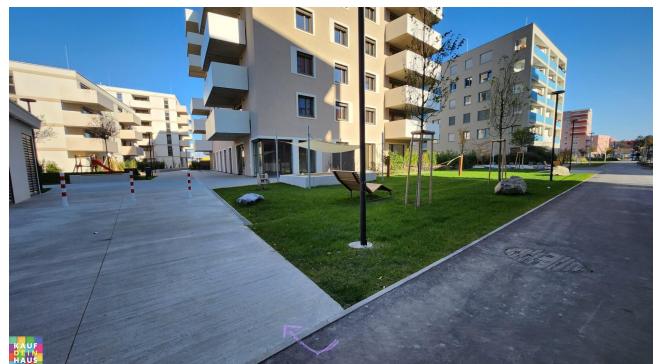




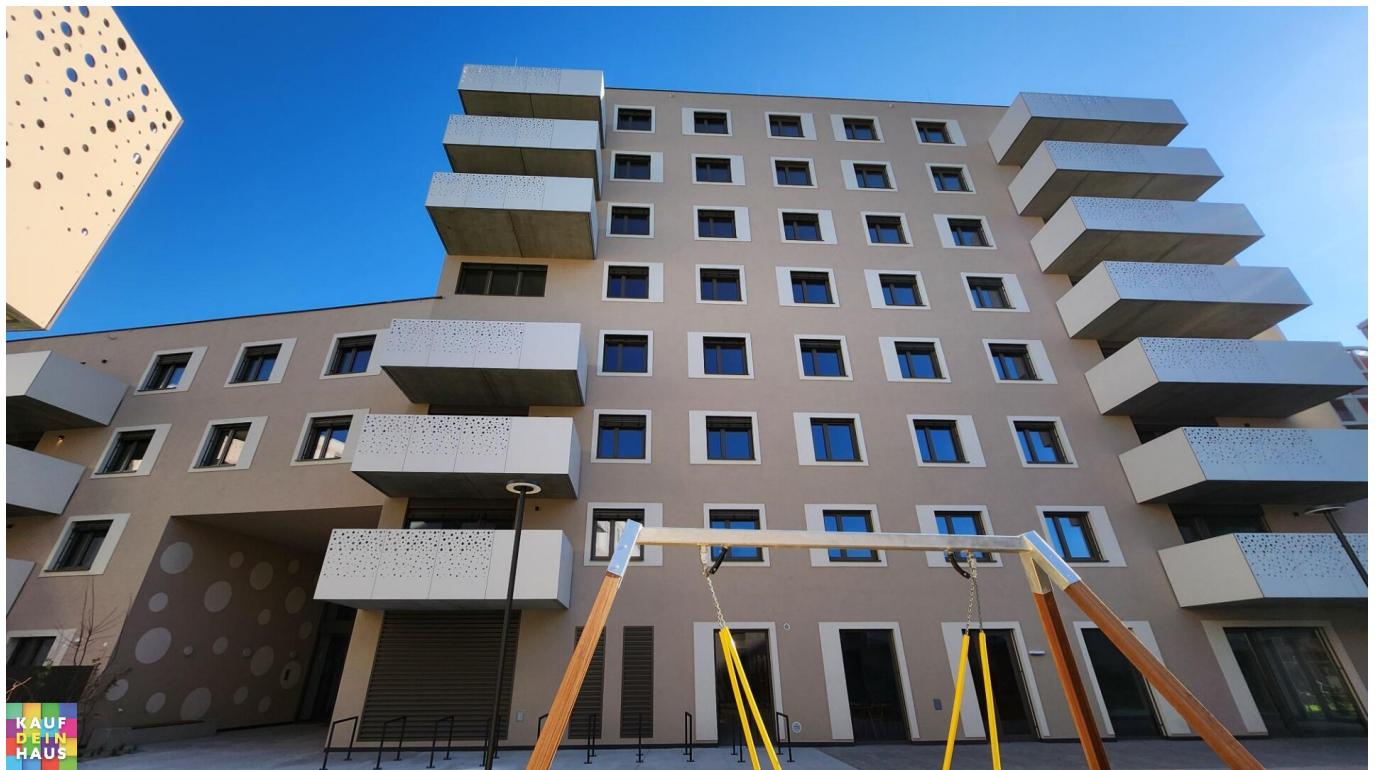
















**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgegenossenschaft  
mag. Gmunden  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohngegenoessen@bwsg.at

Stiege: 4 TÜR: 38

Geschoß: 3. Stock

Wohnfläche 84,38 m<sup>2</sup>  
Balkon 11,00 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum 3,07 m<sup>2</sup>



Stand: 24.01.2024 INDEX: A

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

**SS** | plus

architektur ZT GmbH



Seite 1/2



Entsprechend 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. Einbauabzugshäusern 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 Belege sind nur schematisch dargestellt. Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Potten 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 Wohnungsgenossenschaft  
mag. G. Gassner  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsg.at

**Gret's Garten - Bauplatz G**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badesee, entstehen hier 118 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badesee mit Liegewiesen und Spielplätzen befindet sich hier ein Kindergarten, 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, erwarten Sie eine ausgeszeichnete Infrastruktur.

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Ooffs 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 auszeichnende 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 Wohnunggrundrisse und großzügige Freiflächen aus.

Es gibt ein Garten-, Einliegerwohngruppe, Kinder-

wagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum sowie eigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2-4 Zimmer  
Wohnungsgrößen: von 54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>  
Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse  
KFZ-Stellplätze in der Garage: 94

Stand: INDEX:  
24.01.2024 A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Seite 1/9





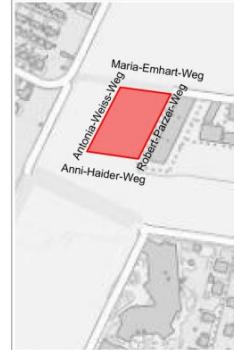
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS

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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gmunden  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsauftrag@bwsg.at

#### Umgebung



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



Seite 2/9



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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. G. G. G.  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsg.at

**Lageplan**



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 Wohnungsgenossenschaft  
mag. G. G. G.  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsg.at

**Übersicht**  
**Erdgeschoß**

- Gemeinschaftsraum
- KIWA + Fahrraum
- Mülraum
- Hausbetreuung
- Hauptschließung

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Erdgeschoß**  
M 1:350



Seite 49



**Übersicht  
Untergeschoß**



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:350

Seite 5/9



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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. G. G. G.  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsg.at

**Einlagerungsräume Stiege 1**

Einlagerungsräume  
 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 69





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

**bwsg**  
besser wohnen – seit 1911.

BWS - Besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 40/31, 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:

ss|plus  
architektur ZT GmbH



## Untergeschoß



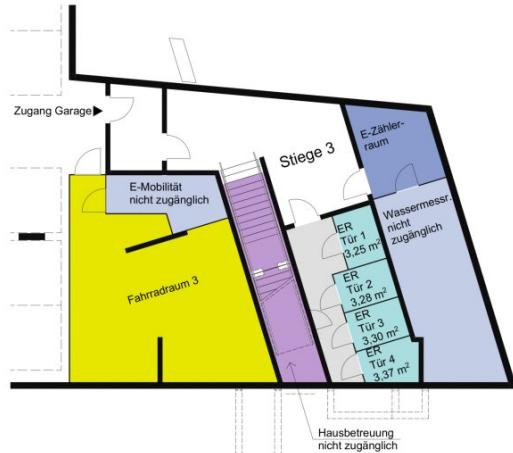
Seite 7/9



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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. G. G. G.  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsg.at



**Einlagerungsräume Stiege 3**

- Einlagerungsräume
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125

Seite 89



**Einlagerungsräume Stiege 4**

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

Stand: INDEX:  
24.01.2024 A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 99



## Objektbeschreibung

**BILLIGER WIRD NIMMA! 6,5% WINTERRABATT AUF ALLE WOHNUNGEN! (ALLE ANGEFÜHRten PREISE SIND SCHON DIE AKTIONSPREISE!)**

**ZUSÄTZLICH GIBT ES PRO ZIMMER EINEN € 1000,- GUTSCHEIN VON XXXLUTZ!**

### **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 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 <250m  
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 <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