

**GENIESSEN SIE DEN FRÜHLING IN GRETLS GARTEN!  
JETZT UM 6,5% GÜNSTIGER!**



**Objektnummer: 2685**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

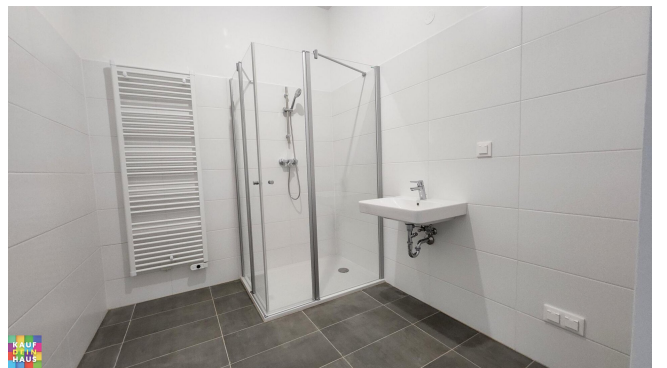
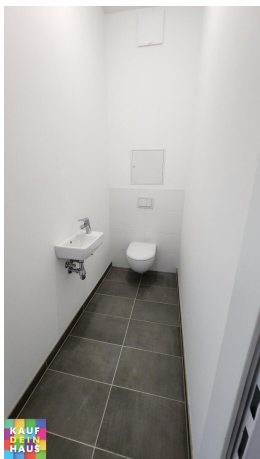
Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,58 m <sup>2</sup>
Keller:	3,12 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,73
Kaufpreis:	323.100,73 €
Betriebskosten:	114,31 €
USt.:	11,43 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

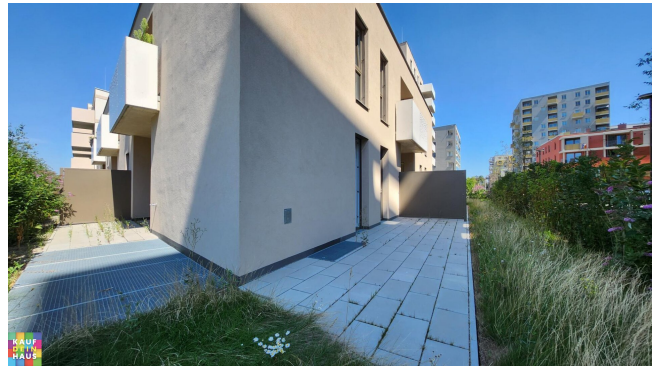
## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**























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



besser wohnen - seit 1911  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bws.at

**Stiege: 1 TÜR: 2**

Geschoß:	Erdgeschoß
Wohnfläche	60,22 m²
Loggia	4,99 m²
Wohnnutzfläche	65,21 m²
Terrasse	26,71 m²
Freifläche	23,58 m²
Einlagerungsraum	3,12 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX: A



**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Nach 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. Maßstabzeichnungen nur Umriss möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bälle sind nur schematisch dargestellt. Lärmmenge in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m in EG. Abgehängte Decken, Platten und zugehörige Raumklimen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Gretls Garten - Bauplatz G**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschatzter Badeseen, entstehen hier 118 frei-finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatzter 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 dem Öffis in nur ca. 30 Minuten.

Auch für ihr liebliches 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 ausgezeichnete 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 Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus.

Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum sowie hauseigene 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:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**KAUF  
DEIN  
HAUS**



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



besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gem. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.at

**Umgebung**



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A



architektur ZT GmbH



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS

Maßstab 1:8 000  
0 80 160 240 m



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



besser wohnen - seit 1911  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.at

**Lageplan**

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Lageplan**  
M 1:500



Selle 3/9

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



besser wohnen - seit 1911  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsq.at

**Übersicht  
Erdgeschoß**

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

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Erdgeschoß**  
M 1:350



Seite 4/9

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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.g.at

**Übersicht  
Untergeschoß**

- PKW-Stellplatz
- Fahrradraum
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)
- Einlagerungsraum
- Haupterschließung

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A



**Untergeschoß**  
M 1:350



Selle 59

© vdx.at

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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsG.at

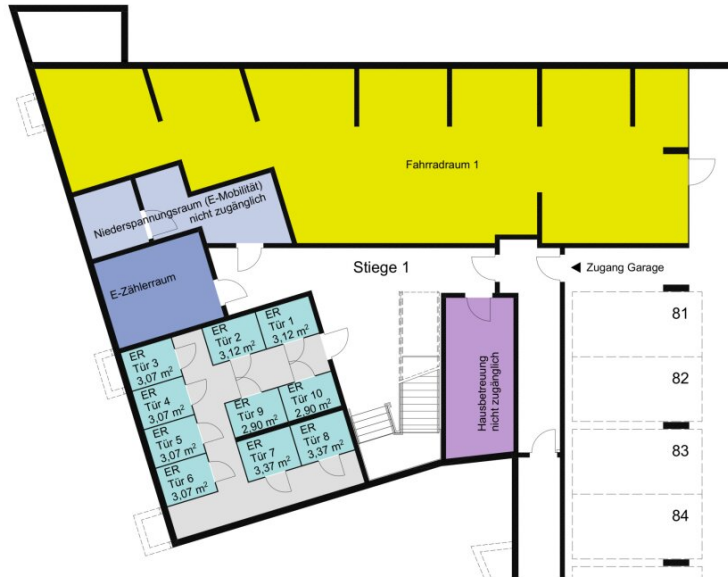
**Einlagerungsräume  
Stiege 1**

- 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



Selle 69



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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.g.at

**Einlagerungsräume  
Stiege 2**

- 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



Seite 7/9



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



besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bws.at

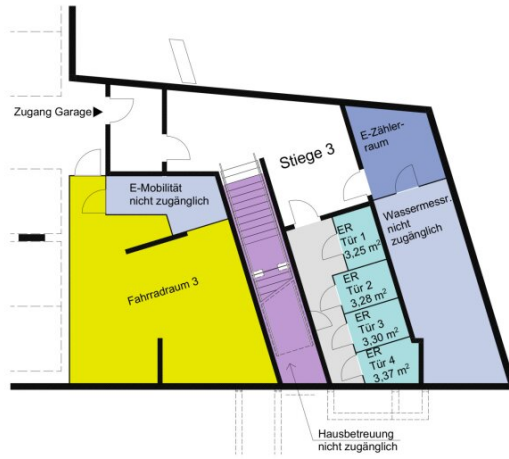
**Einlagerungsräume  
Stiege 3**

- 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



Seite 89



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

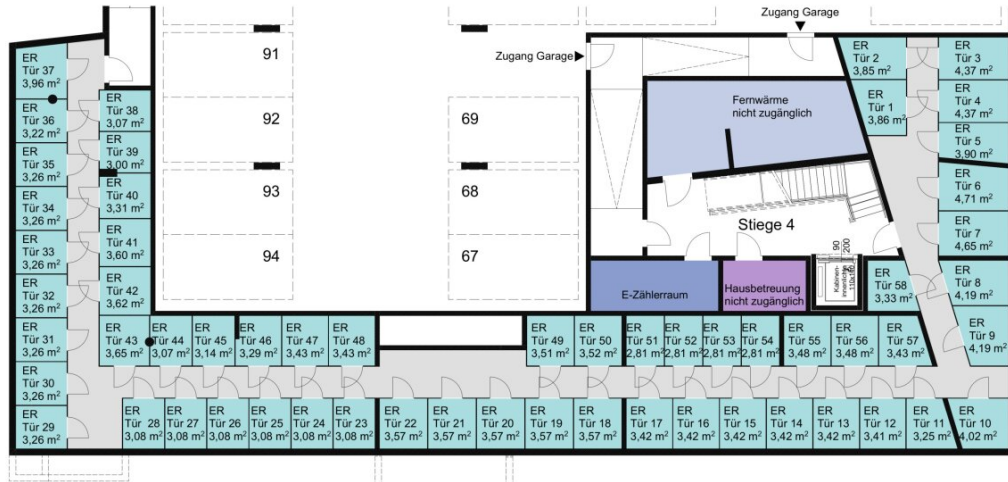


besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bws.g.at

**Einlagerungsräume  
Stiege 4**

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

Stand: 24.01.2024 INDEX: A



**Untergeschoß**  
M 1:125



Selle 99



## 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 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!**

**DER PREISNACHLASS IST BEI DEN ANGEFÜHRTEN PREISEN SCHON BERÜCKSICHTIGT! ZUSÄTZLICH ERHALTEN SIE PRO WOHNUNG € 2000,- EINRICHTUNGSGUTSCHEINE VON DER XXLUTZ!**

### **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