PROVISIONSFREI! LEO AM TEICH - URLAUBSFEELING IN WIEN!



Objektnummer: 2618

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Lagerfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m²:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Ziegelhofstraße 72

Wohnung

Österreich

1220 Wien

2023

Erstbezug

Neubau

55,24 m²

61,65 m²

2,41 m²

2

C 52,57 kWh / m² * a

A 0,74

285.357,70 €

4.628,67 €

141,46 €

14,15 €

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH Voitmann 43























LEGENDE

Starkstrom Schuko-Steckdose 1-fach Schuko-Steckdose 2-fach waagr. Schuko-Steckdose 2-fach senkr. Schuko-Steckdose mit Kinderschutz Rasier-Steckdose 7 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel Y CEE-Steckdose 5polig ¥ Schuko-Steckdose schaltbar 0^ Ausschalter 8 Ausschalter 2-pol. Ausschalter 3-pol. Serienschalter XXX Wechselschalter Kreuzschalter Doppel-Wechselschalter 0 Taster 1-fach Thermostat Rauchmelder Batteriebetrieben Medien/Schwachstrom Klingeltaster SPA GSA Audio-Innensprechstelle A1-Telekom-Leerdose

SAT-Leerdose

WE-Leerdose

8	Dimmer-Schalter
6	Dimmer-Taster
6	Kontroll-Schalter
(C)	Jalousie-Drehschalter
8	Drehzahlsteller
\times	Lampen-Wandauslaß
\times	Lampen-Deckenauslaß
*	Strahler mit BewegMelder
+0	Stromanschluss 3polig
****	Stromanschluss 5polig
M	Jaousie-/Motoranschluss
EH-	E-Herdanschluss
00	Doppeltaster
WA	Jalousie-Schalter
0	UP- Anschlussdosen 5 pol.
8	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
EUPV	E-Verteiler

Abkürzungen
KS Kühlschrank

EH Elektro-Herd

DA Dunstabzug

GS Geschirrspüler MW Mikrowelle

WT Wäschetrokner





Neubau einer Wohnhausanlage



STAND: 06.09.22

INDEX





GERNER GERNER PLUS.

SEITE 2/2



Neubau einer Wohnhausanlage Ziegelhofstrasse 70, 72, Edith-Kramer-Weg 11 1220 Wien



In zummit am Wasser – Urlaub zu Hause In zummütter Lage, gleich beim Hirschstettner Badesse, entstehen hir 99 feit finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idylischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielpfaltzen befinder sich in nächster Umgebrung ebenso die Hirschstettne Bumengärten und zallenden auf und zulenden Bumengärten und zallenden sein und zu weiter um Urlaub.

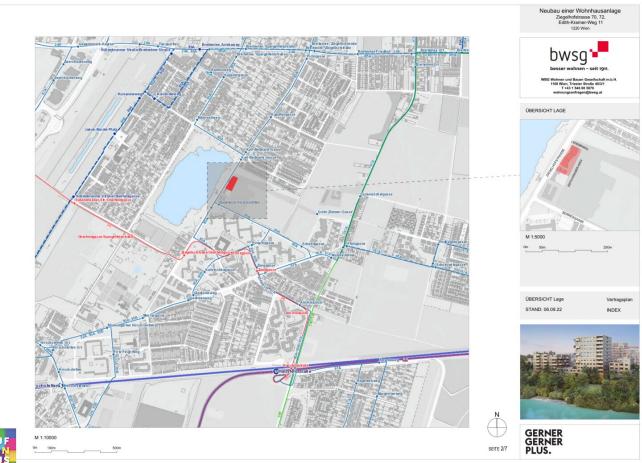
Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

Hardfacts: Wohnungen: 99 Lokale: 2 KFZ-Stellplätze in Garage: 72



GERNER GERNER PLUS.

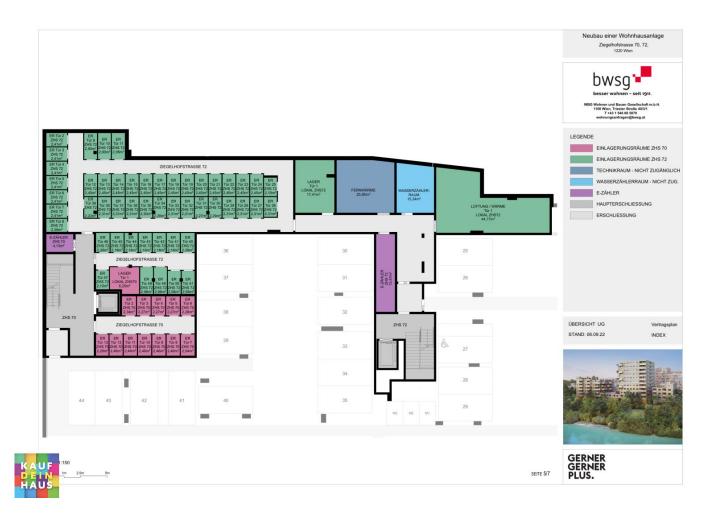
SEITE 1/7

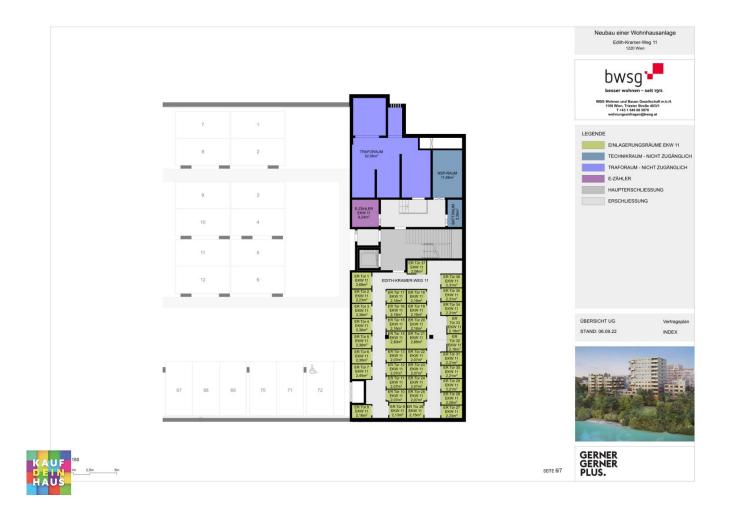
















Neubau einer Wohnhausanlage Ziegelhofstrasse 70, 72, Edith-Kramer-Weg 11 1220 Wien



In zummit am Wasser – Urlaub zu Hause In zummütter Lage, gleich beim Hirschstettner Badesse, entstehen hir 99 feit finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idylischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielpfaltzen befinder sich in nächster Umgebrung ebenso die Hirschstettne Bumengärten und zallenden auf und zulenden Bumengärten und zallenden sein und zu weiter um Urlaub.

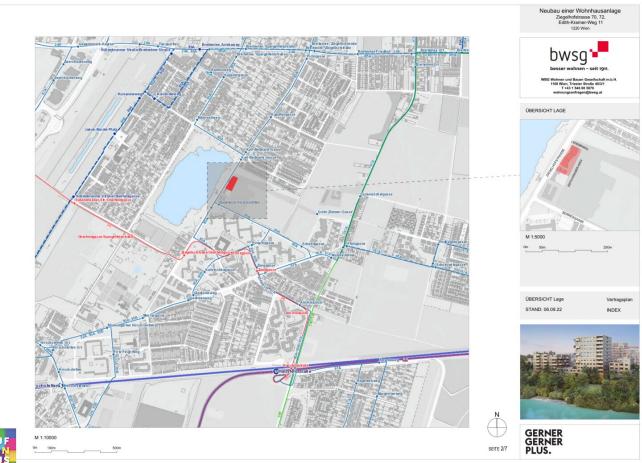
Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

Hardfacts: Wohnungen: 99 Lokale: 2 KFZ-Stellplätze in Garage: 72



GERNER GERNER PLUS.

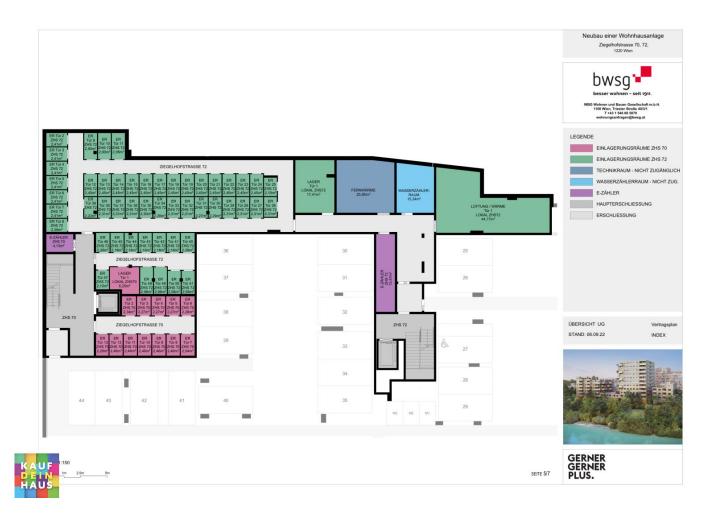
SEITE 1/7

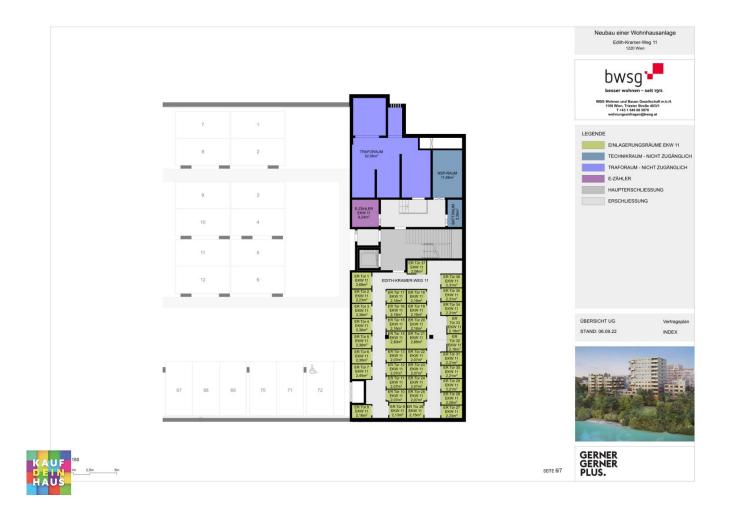














Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE DIREKT AM HIRSCHSTETTNER BADETEICH – URLAUBSFEELING IN WIEN!

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal für **junge Familien**, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen, sowie für **Investoren**, die in eine attraktive Lage investieren möchten.

- Erstbezug: Genießen Sie die Vorzüge einer nagelneuen Wohnung und einem frischen Wohngefühl.
- **Heizung:** Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und ein behagliches Ambiente in jedem Raum.
- **Technologie:** Dank der Glasfaseranbindung sind Sie bestens vernetzt und genießen schnelles Internet.

Die **Verkehrsanbindung** ist äußerst praktisch: Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag.

Erleben Sie das **Urlaubsfeeling** direkt vor Ihrer Haustür am Hirschstettner Badeteich. Ob entspannende Spaziergänge, Picknicks mit der Familie oder sportliche Aktivitäten – dieser Standort bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses besondere Wohngefühl! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

Direkt beim Hirschstettner Badesee entstehen 99 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. Die Gebäude zeichnen sich durch eine Höhenstaffelung in vier vorgegebenen Bauklassen mit zwei bis maximal elf Geschoßen aus. Auf diese Weise wird eine ausreichende Belichtung der Gebäude

und des Freiraums gewährleistet. Bei der Planung haben wir auch an Selbstversorger gedacht: bestehende Gewächshäuser sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Ein großer Anteil der Dachflächen pro Bauplatz werden begrünt und auch begehbar sein.

Des Weiteren legen wir ein besonderes Augenmerk auf den optimalen Nutzungsmix von gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen: In den Erdgeschoßzonen ist Platz für Supermärkte, Lokale, eine Apotheke und Bäckerei sowie einen Kindergarten. Gemeinschaftsräume wie eine Bibliothek, einen Spieleverleih- und Multifunktionsraum bieten Möglichkeiten für eine individuelle Freizeitgestaltung.

Wasser ist ein charakteristisches Element des Gebietes und wird das neue Stadtviertel prägen. Die bestehenden Freiräume am Hirschstettner Badeteich werden durch Cafés und Aufenthaltsbereiche aufgewertet.

Ausreichend Grün- und Freiräume zu gestalten, ist uns besonders wichtig. Geplant sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende.

Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Dennoch kommen Autobesitzer mit zahlreichen Tiefgaragen-Parkplätzen nicht zu kurz. Mobilitätsstationen bieten Bike und Carsharing; aber auch Serviceleistungen wie eine Fahrradreparaturwerkstatt an.

Für Elektrofahrzeugbesitzer:innen: Alle Stellplätze der BWSG-Objekte werden für die E-Mobilität vorbereitet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m Apotheke <500m Klinik <775m Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <400m Kindergarten <150m Universität <3.075m Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <550m Bäckerei <600m Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <775m Geldautomat <550m Post <825m Polizei <900m

Verkehr

Bus <175m U-Bahn <1.225m Straßenbahn <450m Bahnhof <1.225m Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap