# PROVISIONSFREI! LEO AM TEICH - URLAUBSFEELING IN WIEN!



Objektnummer: 2581

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Lagerfläche:

Zimmer: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Kaufpreis / m<sup>2</sup>: Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

Provisionsfrei

Edith-Kramer-Weg 11

Wohnung Österreich 1220 Wien

2023

Erstbezug Neubau 62,11 m<sup>2</sup> 67,68 m<sup>2</sup> 2,38 m<sup>2</sup>

2

B 27,62 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,80

309.835,00 €

4.577,94 €

153,46 €

15,35€

## **Ihr Ansprechpartner**



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH











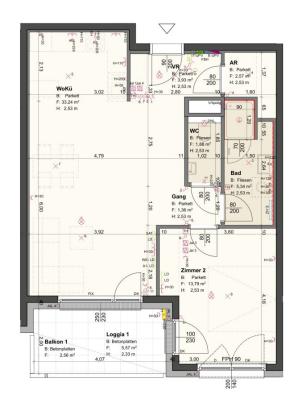














(E)Z

SEITE 1/2

GERNER GERNER PLUS.



Inscitch for Ausstathung gilt ausschließlich die jewils aktuelle Bau- und Ausstathungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich urgund der Deallpalnung inderen Bei Dunnstabzugshauben unz urführt möglich De dangestellte Einfüchtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterier und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordemis. Anderungen während der Bauausführung vorbehalten.

# LEGENDE

#### Starkstrom 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 Wechselschalter

X Kreuzschalter Doppel-Wechselschalter 0 Taster 1-fach

Thermostat Rauchmelder Batteriebetrieben

#### Medien/Schwachstrom

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

Leerdose

Dimmer-Schalter
Dimmer-Taster Kontroll-Schalter

Jalousie-Drehschalter & Drehzahlsteller Lampen-Wandauslaß

Lampen-Deckenauslaß  $\times$ Strahler mit Beweg.-Melder Stromanschluss 3polig

Stromanschluss 5polig

Jaousie-/Motoranschluss

E-Herdanschluss Jaousie-/Motoranschluss

Doppeltaster

Jalousie-Schalter

UP- Anschlussdosen 5 pol.

Taster mit Meldeleuchte

Abkürzungen KS Kühlschrank

E-Verteiler

EH Elektro-Herd

DA Dunstabzug

GS Geschirrspüler

MW Mikrowelle WT Wäschetrokner Planbeschriftung

DK Dreh-Kipp Flügel D Drehflügel FIX Fixverglasung

FPH Fensterparapethöhe

B Bodenbe F Fläche H Höhe

Elektro Handtuchheizkörper Fußbodenheizungsverteiler ---- Verfliesung OK bündig mit Türzarge

Fenster mit Parapet

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 zallreiche anien zu der weiter Bumengärten und zallreiche anien zu den den um Urlaub.

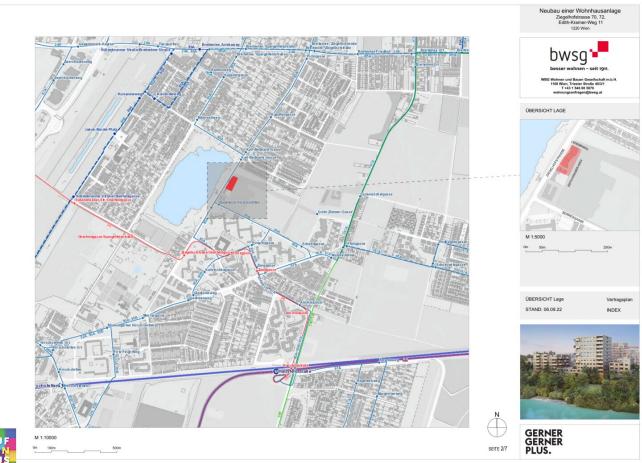
Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

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



GERNER GERNER PLUS.

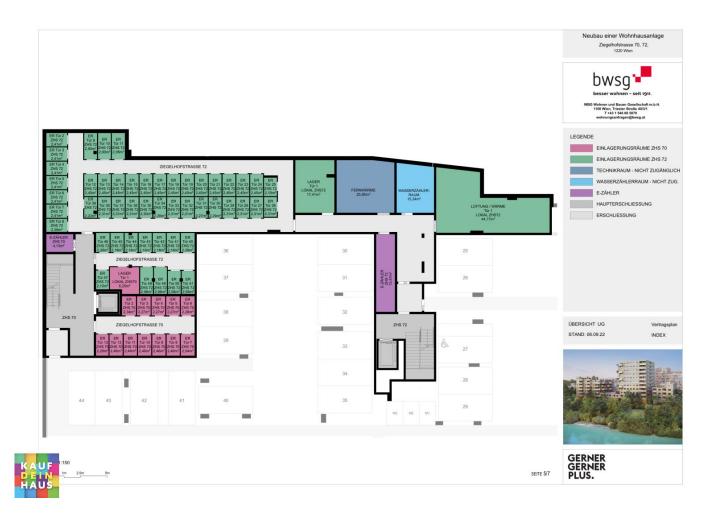
SEITE 1/7

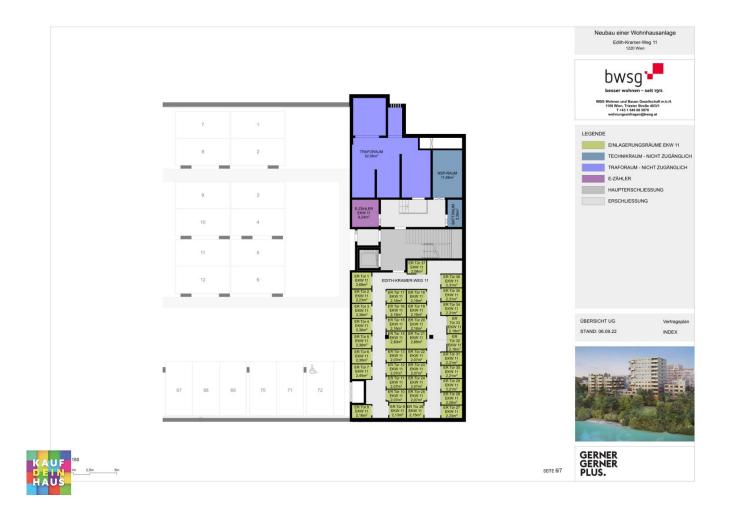
















Neubau einer Wohnhausanlage Ziegelhofstrasse 70, 72, Edith-Kramer-Weg 11 1220 Wien



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 zallreiche anien zu der weiter Bumengärten und zallreiche anien zu den den um Urlaub.

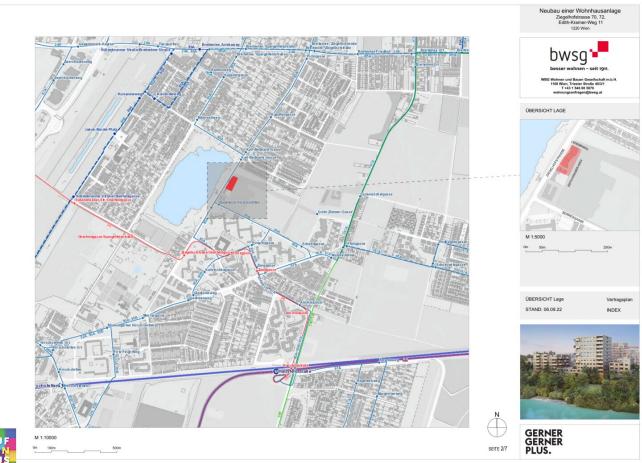
Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

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



GERNER GERNER PLUS.

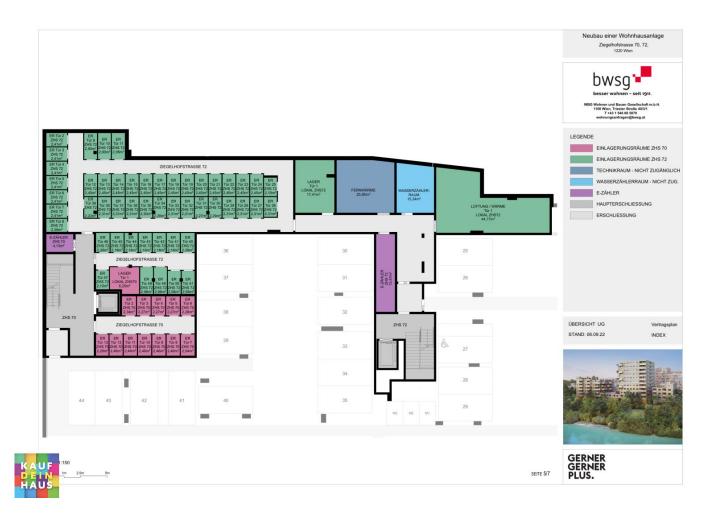
SEITE 1/7

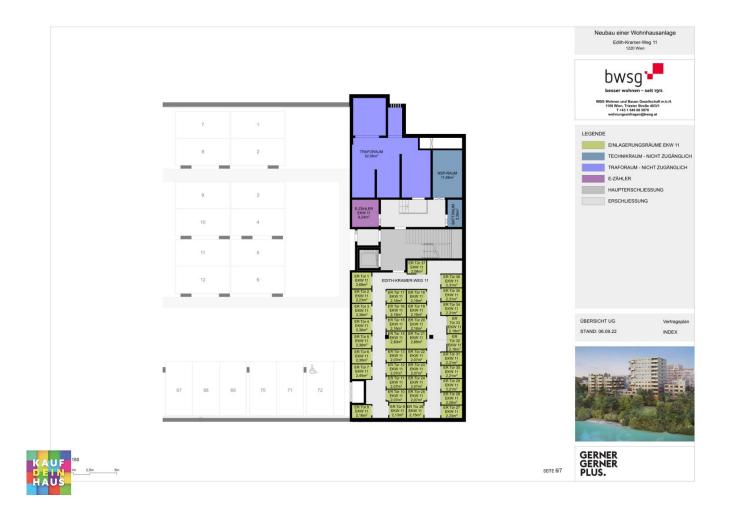














### **Objektbeschreibung**

# 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