

**\*Leo am Teich\* - 2-Zimmer Wohnung beim Badeteich  
Hirschstetten**



**Objektnummer: 5387/7392**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith-Kramer-Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,34 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	279.425,00 €
Betriebskosten:	147,46 €
USt.:	14,75 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



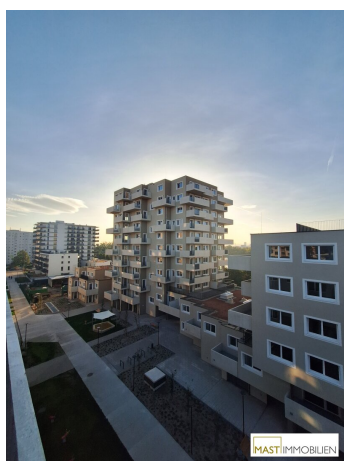
**Dolores Markovic**

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien





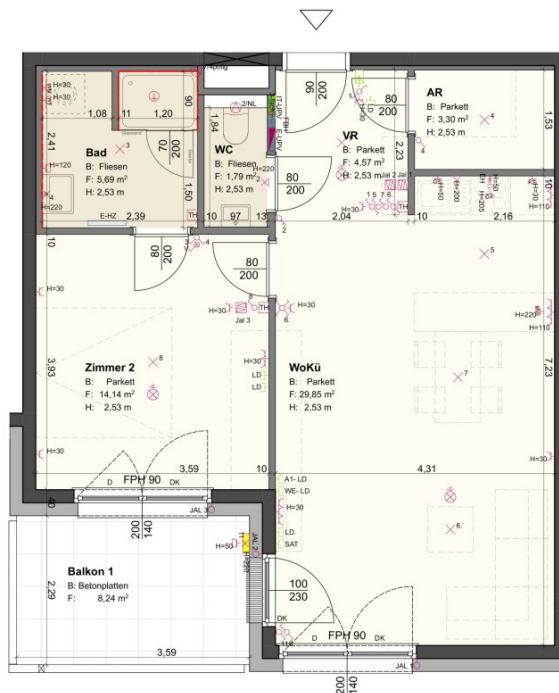












Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/31  
T +43 1 546 58 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	4
GESCHOß:	1. Obergeschoß
Wohnfläche	59,34m <sup>2</sup>
Balkon	8,24m <sup>2</sup>
WNFL gesamt	59,34m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,38m <sup>2</sup>

STAND: 06.09.22  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER  
GERN  
PLUS.**

**MAST** IMMOBILIEN

Hinsichtlich 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. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beilagen sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



SEITE 1/2

## LEGENDE

### Starkstrom

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
- Schuko-Steckdose mit Kinderschutz
- Rasier-Steckdose
- Schuko-Steckdose mit Klappdeckel
- CEE-Steckdose 5polig
- Schuko-Steckdose schaltbar
- Ausschalter
- Ausschalter 2-pol.
- Ausschalter 3-pol.
- Serienschalter
- Wechselschalter
- Kreuzschalter
- Doppel-Wechselschalter
- Taster 1-fach
- Thermostat
- Rauchmelder Batteriebetrieben

### Medien/Schwachstrom

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

- Dimmer-Schalter
- Dimmer-Taster
- Kontroll-Schalter
- Jalousie-Drehschalter
- Drehzahlsteller
- Lampen-Wandauslaß
- Lampen-Deckenauslaß
- Strahler mit Beweg.-Melder
- Stromanschluss 3polig
- Stromanschluss 5polig
- Jaousie-/Motoranschluss
- E-Herdanschluss
- Doppeltaster
- Jalousie-Schalter
- UP- Anschlusdosen 5 pol.
- Taster mit Meldeleuchte
- Wandleuchte Terrasse
- E-Verteiler

### Abkürzungen

- KS KÜhlschrank
- EH Elektro-Herd
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrokner

### Planbeschriftung

- DK Dreh-Kipp Flügel
- D Drehflügel
- FIX Fixverglasung
- FPH Fensterparapethöhe
- B Bodenbelag
- F Fläche
- H Höhe
- Elektro Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizungsverteiler
- Verfliesung OK bündig mit Türzarge
- Fenster mit Parapet
- Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trister Straße 49/31  
T +43 1 546 08 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



SEITE 2/2

**GERNER  
GERN  
PLUS.** **MAST** IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**Wir feiern den Winter bis zur Schneeschmelze!**

€ 298.850 – ursprünglicher Verkaufspreis

€ 279.425 – aktueller Aktionspreis

**+ XXXLutz Gutschein** im Wert von € 1.000,00 pro Zimmer!

**In der kalten Jahreszeit lassen wir die Preise schmelzen: Beim Kauf einer Eigentumswohnung in einem unserer Objekte in der Berresgasse ersparst du dir bis 31.3.2026 die Nebenkosten\* und bekommst so jede Wohnung um 6,5% günstiger.**

**Darüber hinaus schenken wir dir noch einen XXXLutz - Gutschein im Wert von 1.000 Euro für jedes Zimmer!**

### **Leo am Teich - Ihr Eigentum am Badeteich Hirschstetten**

Du bist auf der Suche nach einer Eigentumswohnung in Ruhelage und doch nah am Zentrum?

**Dann bist du hier richtig!**

In der aufstrebenden Donaustadt erwartet dich ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage – sofort beziehbar! Die Liegenschaft überzeugt durch ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Erholung. Der Badeteich Hirschstetten ist direkt vor der Tür – mehr Natur ist kaum möglich!

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund – keine Pacht!

### **Highlights der Liegenschaft:**

- Provisionsfrei!

- Elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstores
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Kellerabteil inkludiert
- Glasfaserinternet für modernste Ansprüche
- Tiefgaragenstellplatz verfügbar

### **Lage: Urban leben – grün genießen**

Die Ziegelhofstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (U2, sowie Bus- und Straßenbahnlinien) sind rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Badeteich Hirschstetten, die Alte Donau und zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung an.

Hier wohnst du mit bester Lebensqualität – sofort beziehbar und zukunftssicher!

### **Details Wohnung Edith Kramer Weg 11 Top 4:**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über **59,34 m² Wohnfläche + einen 8,24 m² großen Balkon.**

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 4,57 m²
- Wohnküche ca. 29,85 m²

- Schlafzimmer ca. 14,14 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,69 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,79 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,30 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 8,24 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,38 m<sup>2</sup>

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann um 30.000 € erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu dem Projekt "Leo am Teich" sowie zu den Projekten "Jonas am Feld" und "Gretls Garten", welche sich in unmittelbarer Nähe befinden. [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

*\*Während der Aktion werden die Verkaufspreise um 6,5 % reduziert. Dies entspricht den durchschnittlichen Nebenkosten beim provisionsfreien Wohnungskauf (1,9 % Vertrags-errichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr). Die auf Basis des um 6,5% reduzierten Kaufpreises berechneten Nebenkosten sind über den Treuhänder zu begleichen. Eine mögliche Gebührenbefreiung gem. § 25a iVm § 25b Gerichtsgebührengesetz kann zusätzlich in Anspruch genommen werden.*

*Der Einrichtungsgutschein wird bei Wohnungsübergabe übergeben und ist nicht in bar ablösbar.*

**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 <450m

Einkaufszentrum <1.450m

**Sonstige**

Bank <775m

Geldautomat <550m

Post <825m

Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap