

## Einzigartige 2-Zimmer Wohnung in Ruhelage!



Objektnummer: 5387/7749

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	4,56 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	313.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,80 €
<b>USt.:</b>	11,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



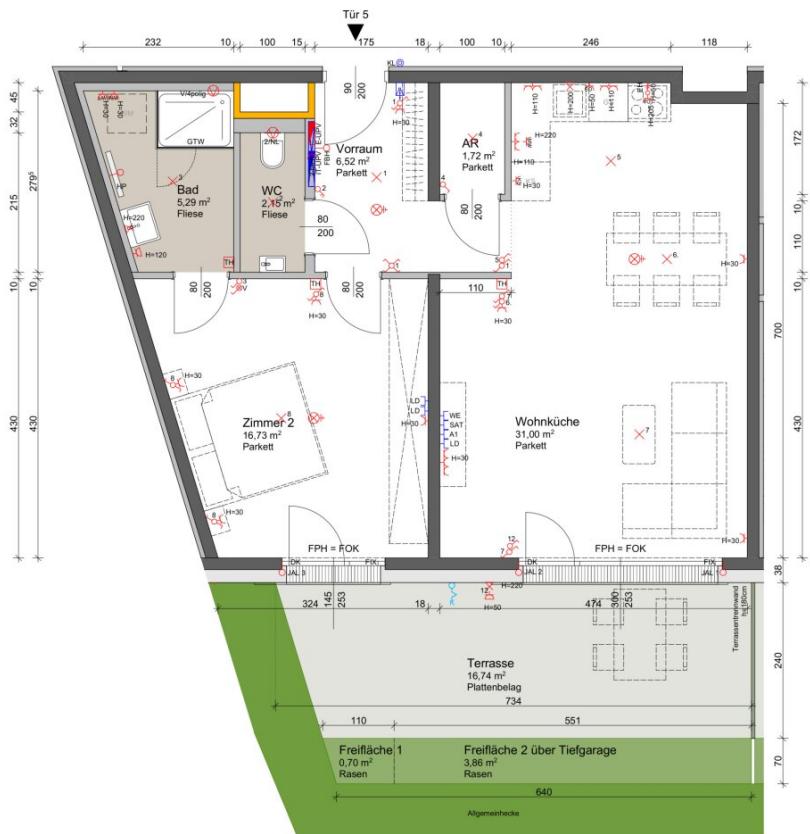
**Dolores Markovic**





MASTIMMOBILIEN





Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnähe genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angebote und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitliefern. Heikörpermodelle sind nicht maßgenau und definieren nur die vorbereitende Ausrichtung. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m in EG. Abgehängte Decken, Potenien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Seite 1/2

MAST IMMOBILIEN

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

bwsg  
besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mBH  
Triester Straße 40/3/11, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bws.at

Stiege: 4 TÜR: 5

Geschoß:	Erdgeschoß
Wohnfläche	63,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,74 m <sup>2</sup>
Freifläche	4,56 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	3,90 m <sup>2</sup>



Stand: 24.01.2024 INDEX: A

A scale bar diagram for a map. It features a horizontal line with six tick marks. The first tick is labeled '0m'. The second tick is labeled '0.5m'. The third tick is labeled '1m'. The fourth tick is labeled '1.5m'. The fifth tick is labeled '2m'. The sixth tick is labeled '2.5m'. To the left of the scale bar, the text '1:50' is written, indicating the scale of the map.

ss | plus  
architektur ZT GmbH



## Objektbeschreibung

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

€ 335.828 – ursprünglicher Verkaufspreis

€ 313.999 – 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!**

### **Gretls Garten - Dein 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 wenige Gehminuten entfernt – mehr Natur ist kaum möglich!

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund – keine Pacht!

### **Highlights der Liegenschaft:**

- Provisionsfrei!
- Elektrische Außenbeschattung

- Wohnraumlüftung
- 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 Stiege 4 Top 5:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **63,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 21,30 m<sup>2</sup> große Freifläche.**

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum ca. 6,52 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 31,00 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer ca. 16,73 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,29 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 2,15 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,72 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 16,74 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 4,56 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,90 m<sup>2</sup>

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann um 29.202,45 € erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu dem Projekt "Gretls Garten" sowie zu den Projekten "Jonas am Feld" und "Leo am Teich", 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 % Vertragserrichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragsgebühr). 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.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap