

**AKTIONSPREIS bis 30.06 - Großzügige 2-Zimmer  
Gartenwohnung in Gretls Garten**



**Objektnummer: 5387/7748**

**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>	62,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	7,91 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,85 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>	332.202,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,56 €
<b>USt.:</b>	11,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**









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 Durstabzugshäuben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Baulage sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumklimen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

**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.g.at

**Stiege: 4 TÜR: 2**

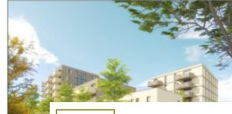
Geschoß:	Erdgeschoß
Wohnfläche:	62,11 m²
Terrasse:	22,06 m²
Freifläche:	7,91 m²
Einlagerungsraum:	3,85 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX: A

1:50  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**MAST IMMOBILIEN**

## Objektbeschreibung

**Wir feiern den Frühling - nur für kurze Zeit! ?**

€ 355.296 – ursprünglicher Verkaufspreis

€ 332.202 – aktueller Aktionspreis

**+ XXXLutz Gutschein** im Wert von € 2.000,00

Der Frühling lässt die Prozentknospen sprießen: Beim **Kauf einer Eigentumswohnung** in einem unserer Objekte in der Berresgasse bis 30. Juni 2026 die Nebenkosten\* sparen und jede Wohnung um 6,5 % günstiger erwerben.

**Jetzt schnell sein und noch bis 30.06. von der temporären Gebührenbefreiung\*\* profitieren!**

Damit steht einem Sommer auf der eigenen Terrasse in der Nähe des Badeteiches Hirschstetten nichts mehr im Weg: Zurücklehnen und genießen.

**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 2:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **62,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche + eine 29,97 m<sup>2</sup> große Freifläche.**

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 11,09 m<sup>2</sup>

- Wohnküche ca. 28,43 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 14,36 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 4,86 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 1,85 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 1,52 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 22,06 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 7,91 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,85 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)

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