

**AKTIONSPREIS bis 30.06 - 2-Zimmer Gartenwohnung in  
Ruhelage!**



**Objektnummer: 5387/7740**

**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>	54,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	47,34 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	304.898,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,42 €
<b>USt.:</b>	11,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dolores Markovic**

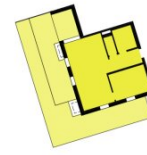








Wohnungsübersicht



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



besser wohnen - seit 1911  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@bwsG.at

**Stiege: 1 TÜR: 1**

Geschoß: Erdgeschoß

Wohnfläche	54,44 m²
Loggia	6,95 m²
Wohnnutzfläche	61,39 m²
Terrasse	22,33 m²
Freifläche	47,34 m²

Einlagerungsraum 3,12 m²



Stand: 29.01.2024 INDEX: B



**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**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. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Baulänge sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Potenzen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## Objektbeschreibung

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

€ 326.094 – ursprünglicher Verkaufspreis

€ 304.898 – 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 1 Top 1:**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über **54,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 76,62 m<sup>2</sup> große Freifläche.**

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 5,58 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 29,51 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 11,96 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,38 m<sup>2</sup>
- Separate Toilette ca. 2,01 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 6,95 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 22,33 m<sup>2</sup>
- Garten ca. 47,34 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 3,12 m<sup>2</sup>

Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann um 29.202,45 € 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)

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