

**SCHNELL NOCH IHR GELD ANLEGEN - 6,5%
WINTERRABATT!**



Objektnummer: 2833

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

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 ² |
| Nutzfläche: | 59,34 m ² |
| Lagerfläche: | 2,38 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,62 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80 |
| Kaufpreis: | 273.447,00 € |
| Kaufpreis / m ² : | 4.608,14 € |
| Betriebskosten: | 147,46 € |
| USt.: | 14,75 € |
| Provisionsangabe: | |

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH



KAUF
DEIN
HAUS





KAUF
DEIN
HAUS



KAUF
DEIN
HAUS



KAUF
DEIN
HAUS

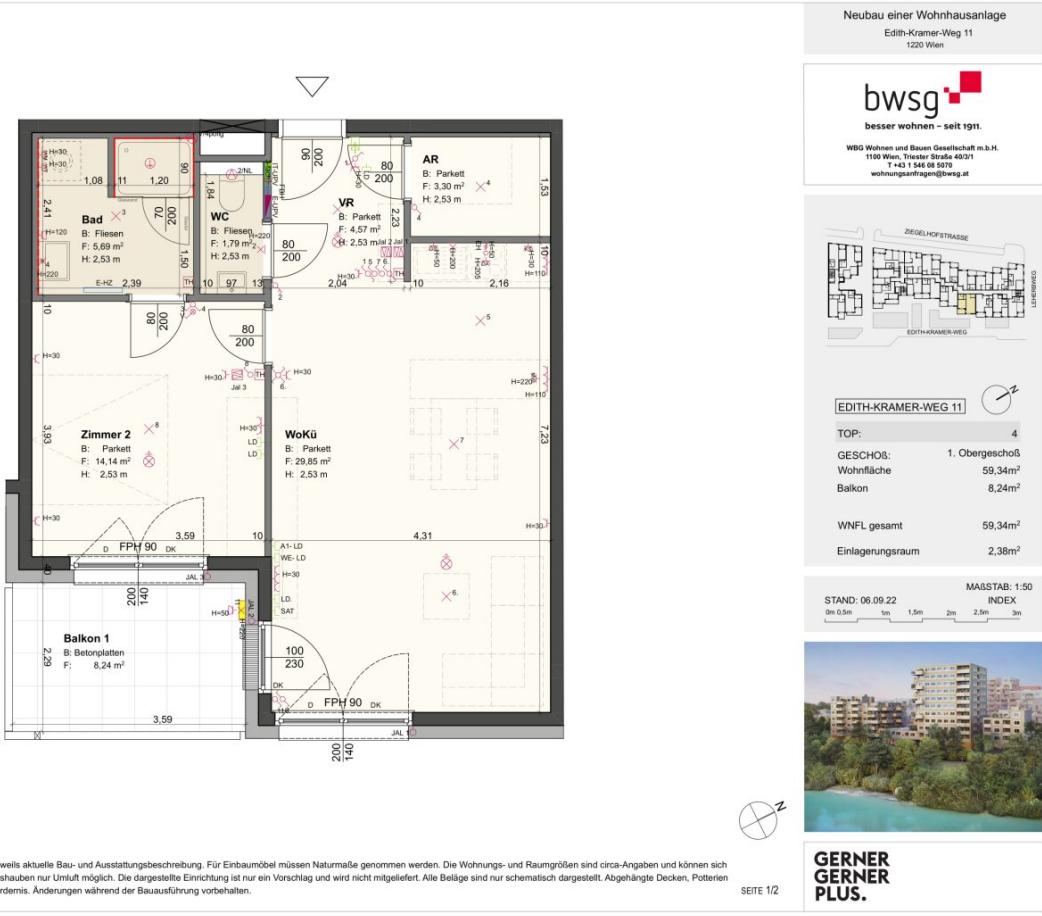












LEGENDE

| Starkstrom | |
|------------|-----------------------------------|
| | Schuko-Steckdose 1-fach |
| | Schuko-Steckdose 2-fach waagr. |
| | Schuko-Steckdose 2-fach senk. |
| | 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 |

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

| 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.

WBO Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5970
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 2/2





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



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 545 00 50
wohnungsaufträge@bwg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 89 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenfalls die Hirschstettner Bäder sowie zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Führen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwarten Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

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

Auch für Ihr liebliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

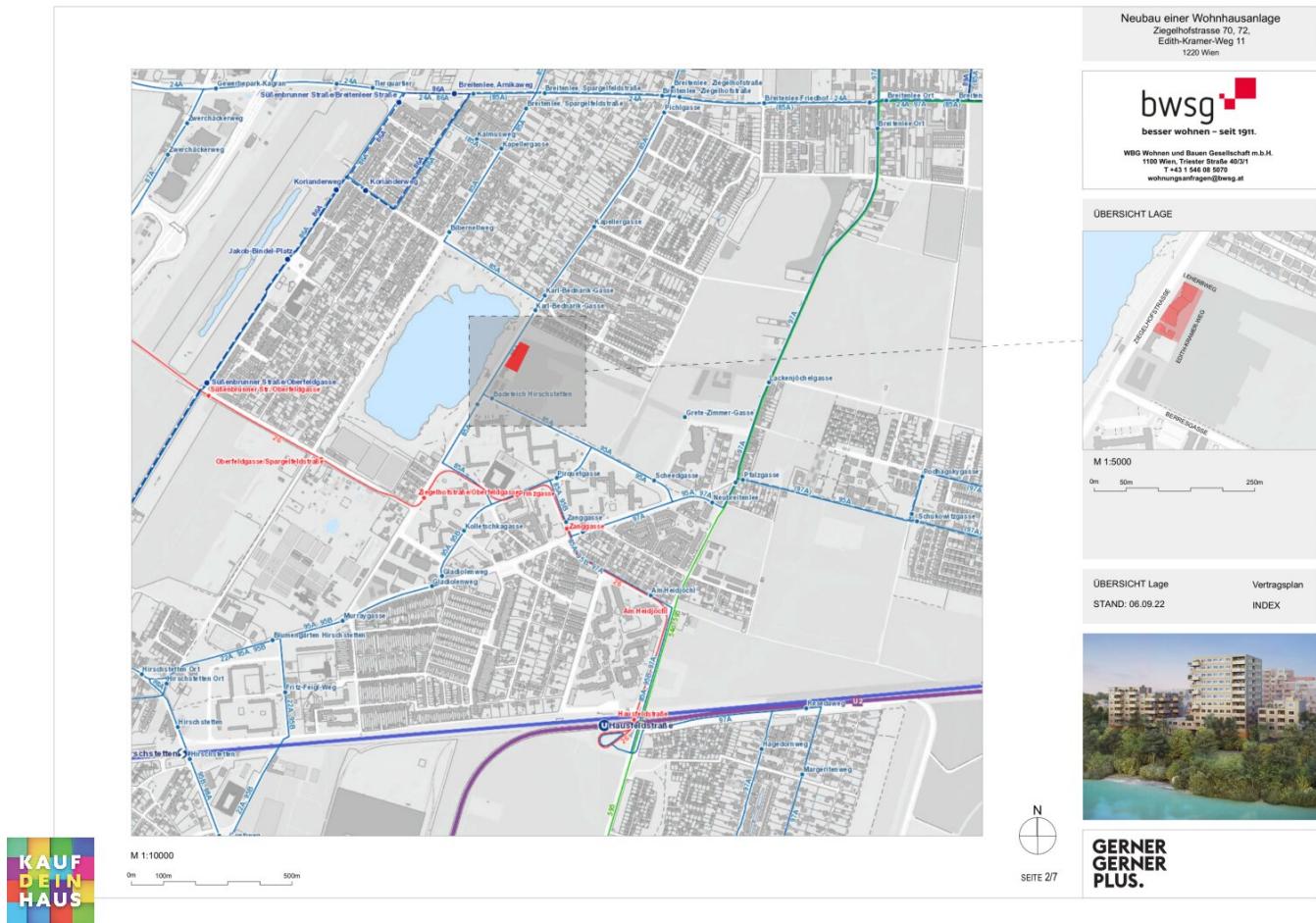
Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

Projekt:
Wohnungen: 89
Lokale: 2
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 1/7



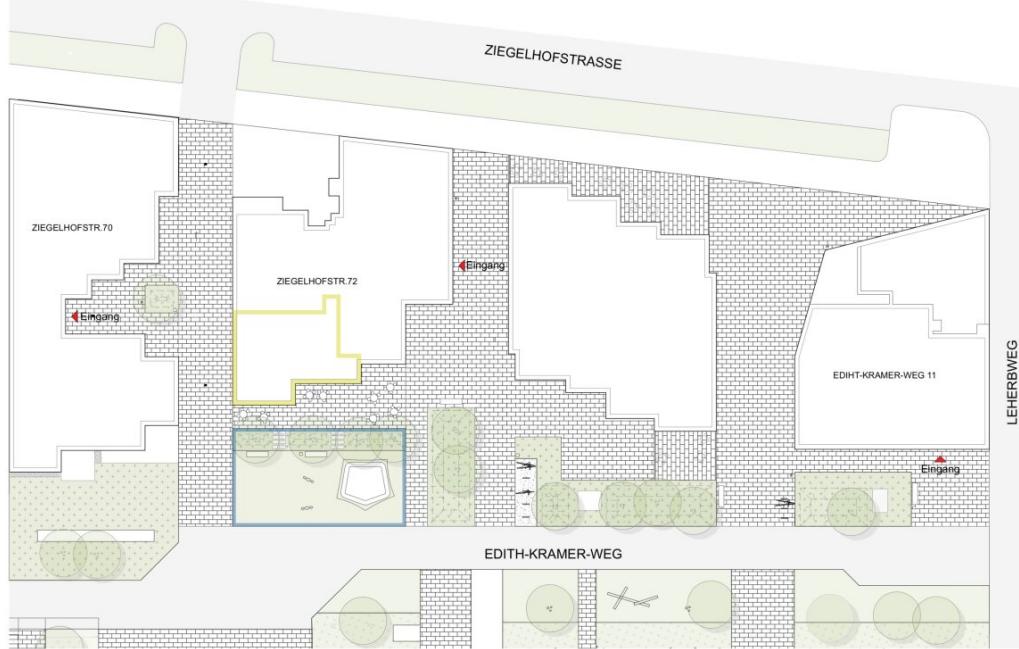


Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 546 00 50
wohnungsaufgaben@bwsg.at

LEGENDE
KINDERSPIELPLATZ
GEMEINSCHAFTSRAUM



ÜBERSICHT Lageplan
STAND: 06.09.22
Vertragsplan
INDEX



GERNER
GERNER
PLUS.

SEITE 3/7

KAUF
DEIN
HAUS
300
2m 5m 10m

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



bwsg Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 565 00 50
wohnungsangebote@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSEUNG
- ERSCHLIESUNG
- ▼ ▲ GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG Vertragsplan
STAND: 06.09.22 INDEX

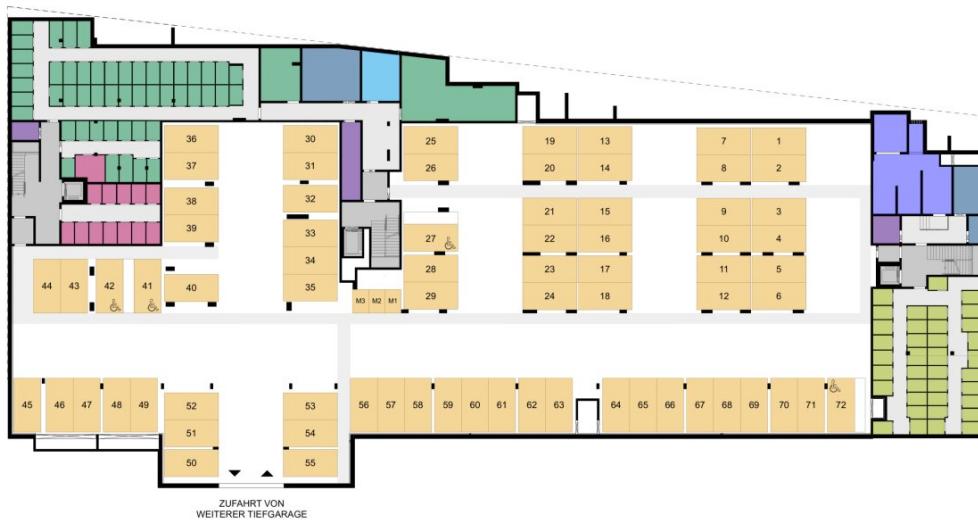


GERNER
GERNER
PLUS.

SEITE 4/7

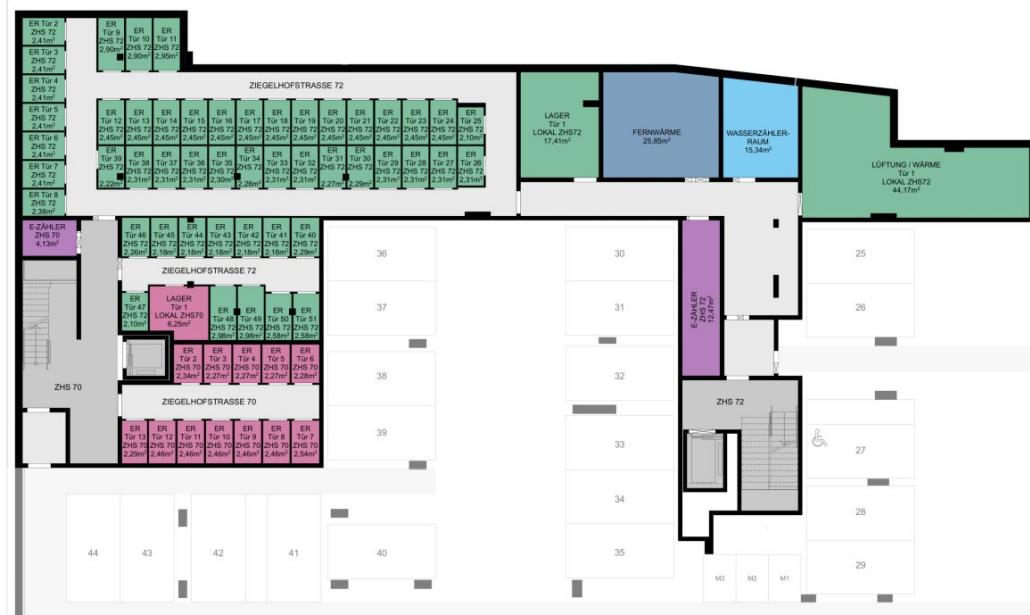
KAUF
DEIN
HAUS

1:300
2m 5m 10m



ZUFAHRT VON
WEITERER TIEFGARAGE

| LEGENDE |
|--------------------------------|
| EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70 |
| EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72 |
| TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH |
| WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG. |
| E-ZÄHLER |
| HAUPTERSCHLIESUNG |
| ERSCHLIESUNG |



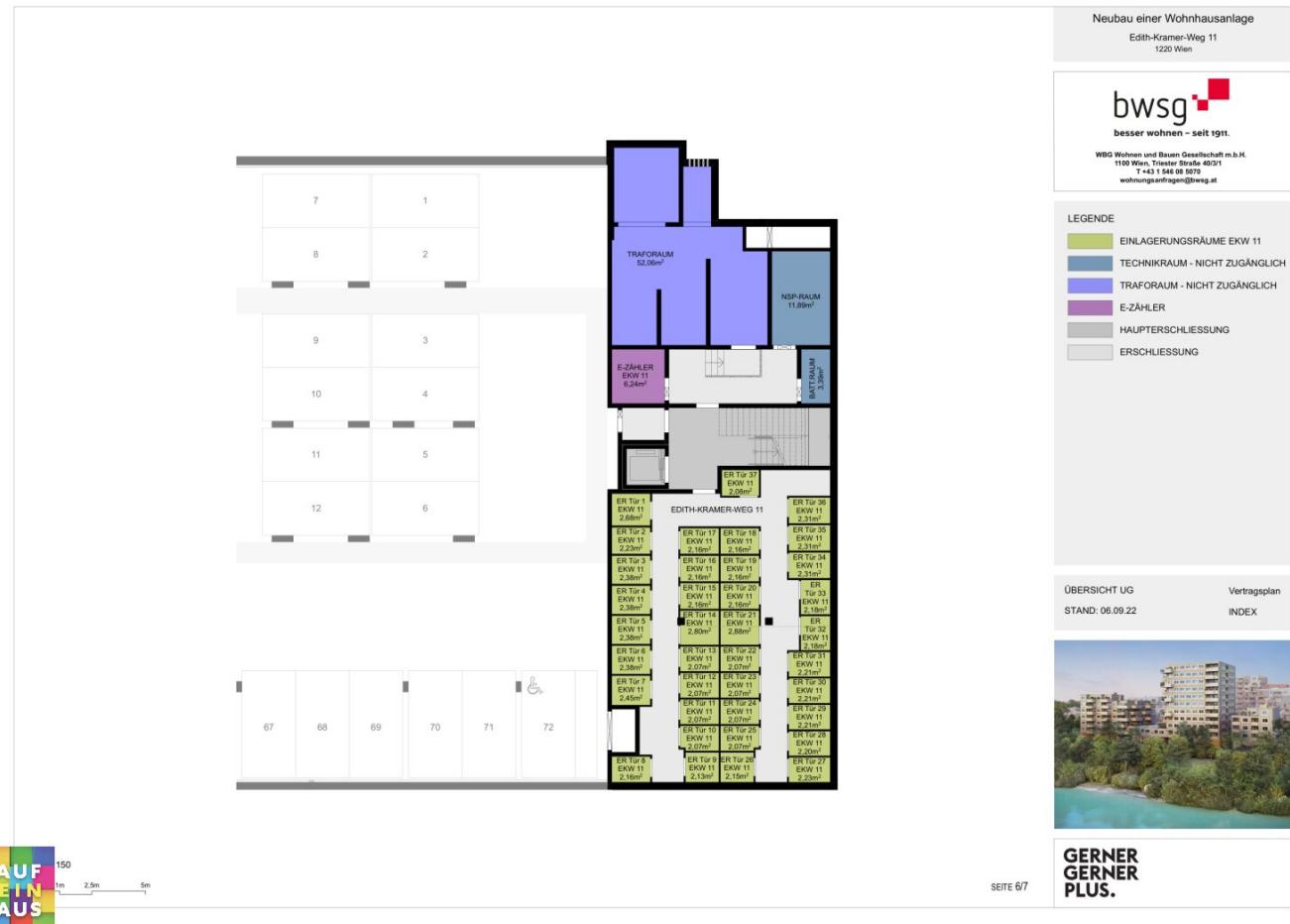
ÜBERSICHT UG Vertragsplan
STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 5/7





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



bwsg
besser wohnen - seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 546 00 50
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESUNG
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRADABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM



ÜBERSICHT Erdgeschoss Vertragsplan
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER
GERNER
PLUS.

KAUF
DEIN
HAUS
300
2m 5m 10m



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



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 545 00 50
wohnungsaufträge@bwg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 89 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenfalls die Hirschstettner Bäder sowie zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Führen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwarten Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

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

Auch für Ihr liebliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

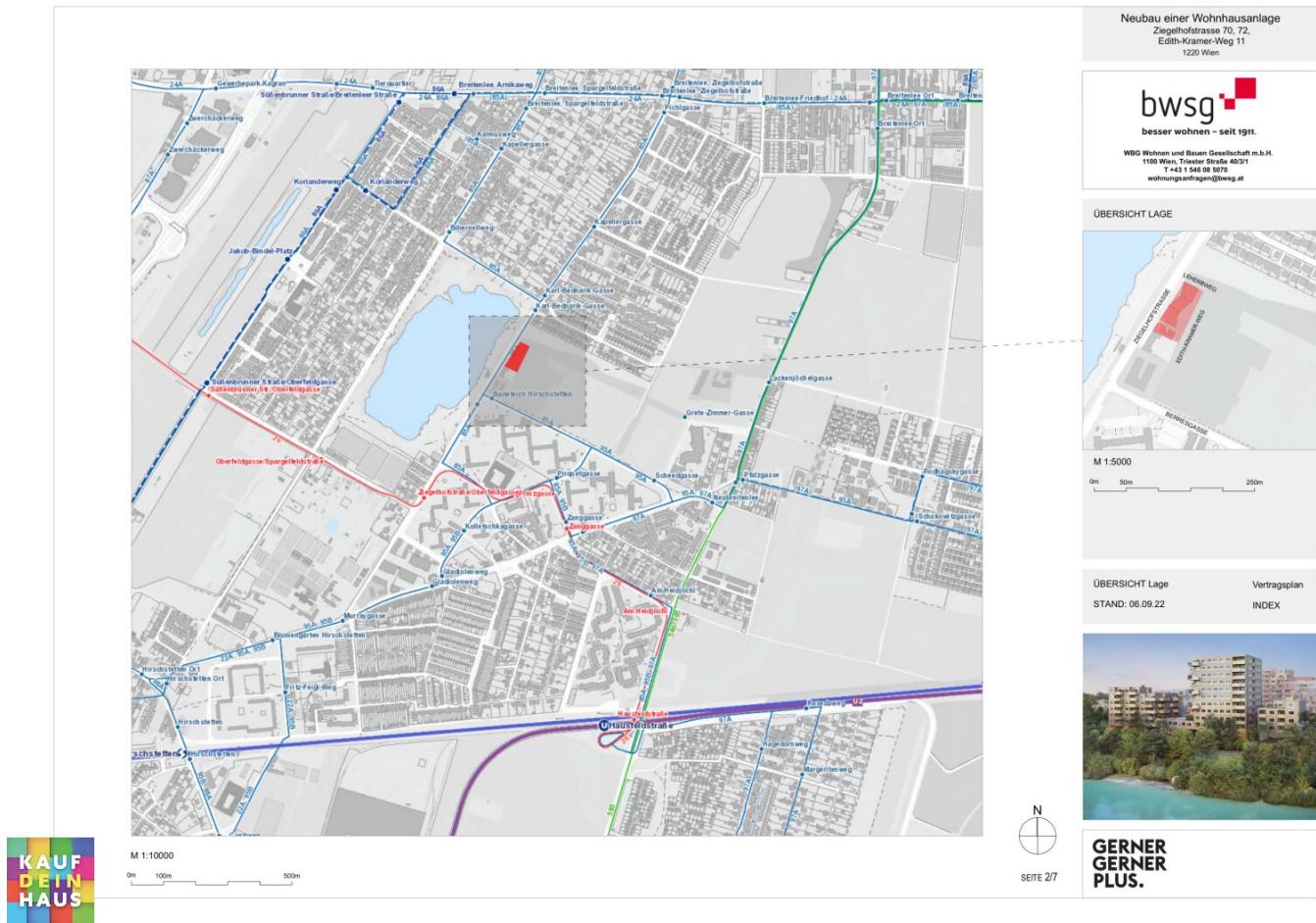
Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

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

**GERNER
GERNER
PLUS.**

SEITE 1/7



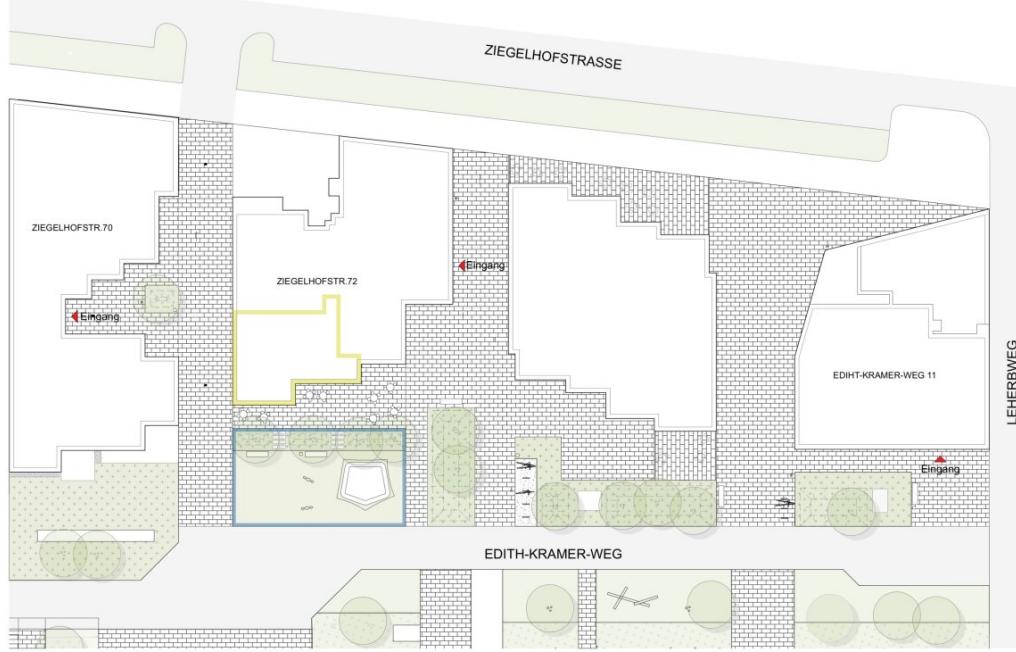


Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 565 00 50
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE
KINDERSPIELPLATZ
GEMEINSCHAFTSRAUM



ÜBERSICHT Lageplan
STAND: 06.09.22
Vertragsplan
INDEX



GERNER
GERNER
PLUS.

SEITE 3/7

KAUF
DEIN
HAUS
300
2m 5m 10m

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



bwsg
besser wohnen - seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 565 00 50
wohnungsaufträge@bwsg.at



ÜBERSICHT Tiefgarage/UG
STAND: 06.09.22
Vertragsplan
INDEX



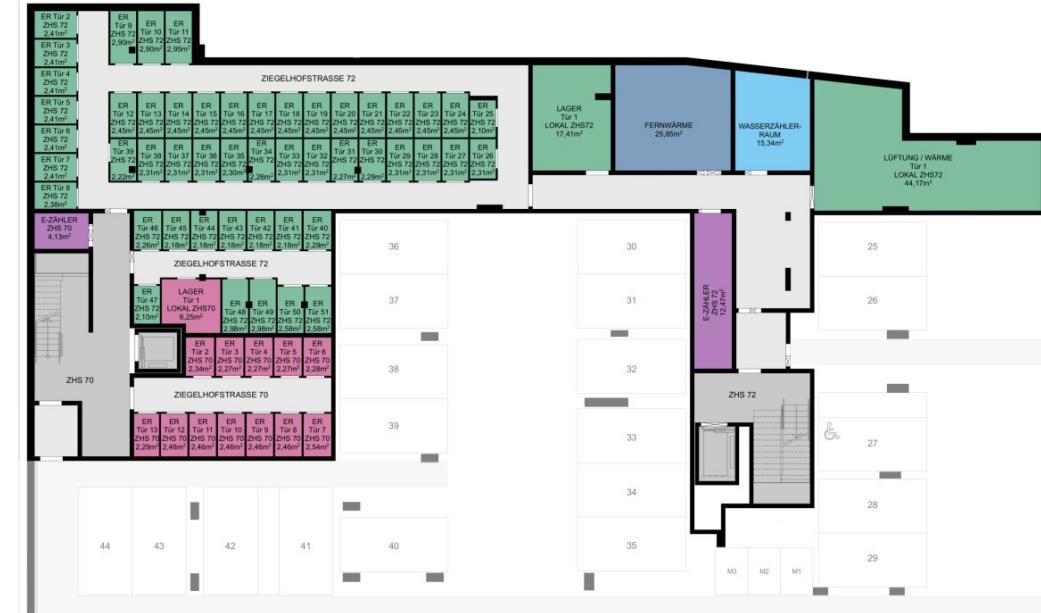
GERNER
GERNER
PLUS.

SEITE 4/7



1:300

2m 5m 10m





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



bwsg
besser wohnen - seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/31
T +43 1 546 00 50
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESUNG
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRADABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM



ÜBERSICHT Erdgeschoss Vertragsplan
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER
GERNER
PLUS.

KAUF
DEIN
HAUS
300
2m 5m 10m

SEITE 7/7

Objektbeschreibung

SO GÜNSTIG, DA TAUT SOGAR DER SCHNEEMANN! 6,5% RABATT AUF ALLE WOHNUNGEN UND GARAGEN!

ZUSÄTZLICH GIBT ES PRO ZIMMER EINEN € 1000,- GUTSCHEIN VON XXXLUTZ!

VOM ANGEFÜHRTEN NETTOPREIS WIRD NOCH EIN RABATT VON 6,5% ABGEZOGEN!

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal 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!

UM NETTO € 27.450,- KÖNNEN SIE SICH IHREN TIEFGARAGENSTELLPLATZ SICHERN!

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