

## "Mittendrin" in Wulkaprodersdorf - Wohnen



**Objektnummer: 5889/1920990304**

**Eine Immobilie von BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Gartengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7041 Wulkaprodersdorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	656,33 €
Kaltmiete (netto)	461,97 €
Kaltmiete	595,77 €
Betriebskosten:	133,80 €
USt.:	60,56 €
Infos zu Preis:	

Der fixierte Kaufpreis im Jahr 2031 beträgt € 250.646,-

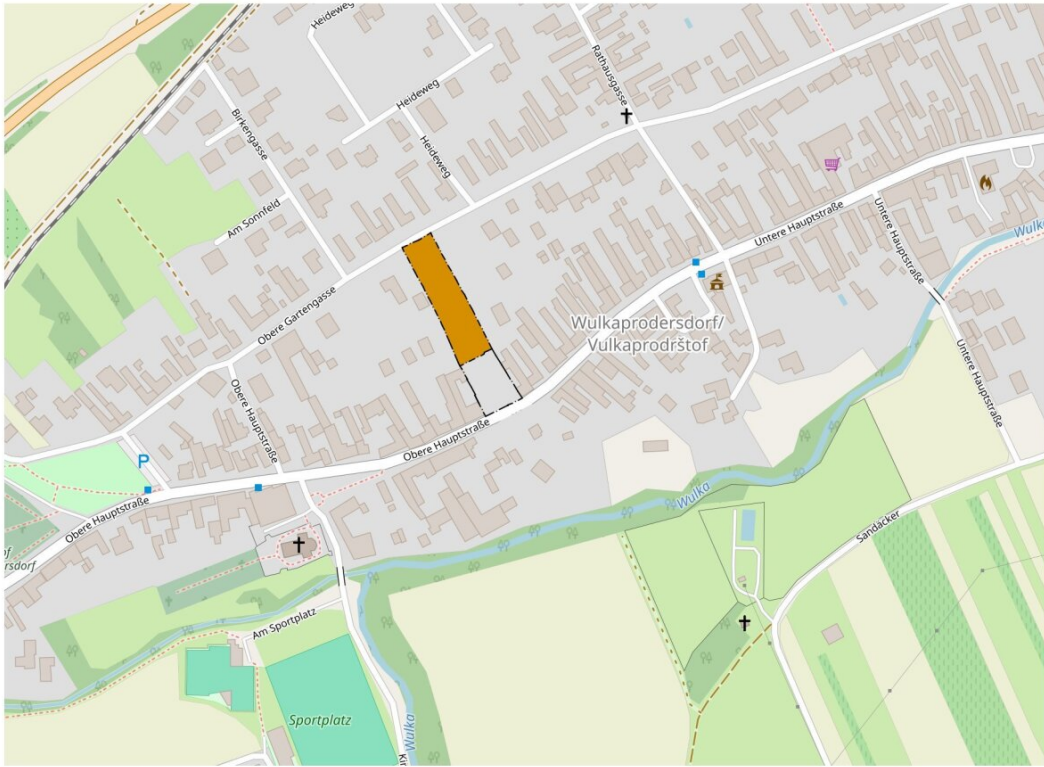
## Ihr Ansprechpartner

**Jonas Beisser**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Triester Straße 40 / 3 / 1  
1100 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**Mittendrin in Wulkaprodersdorf**  
 Obere Hauptstraße 38/40,  
 7041 Wulkaprodersdorf

**bwsg**  
 besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546508-0  
 office@bwsg.at

**Umgebung**



28.10.2024  
 Plannr.:WUP2\_07.2.2

**MA GK**  
 ARCHITECTEN

Das genehmigte Planblattnummer ist das geistige Eigentum von MAG. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planblattes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Planblattnummer erfolgen.  
 MAG. ADOLF REISER KLEIN ET. GG, 1030 Wien | Bankgasse 38/2/2 | www.mag.at | T +43 1 288 9829

**Mittendrin in Wulkaprodersdorf**  
 Obere Hauptstraße 38/40,  
 7041 Wulkaprodersdorf

**bwsg**  
 besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546508-0  
 office@bwsg.at

**Lageplan**

28.10.2024  
 Plannr.:WUP2\_07.2.2  
**MA GK**  
 ARCHITECTEN

Das genehmigte Planblattnummer ist das geistige Eigentum von MAG. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planblattes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Planblattnummer erfolgen.  
 MAG. ADOLF REISER KLEIN ET. GG, 1030 Wien | Bankgasse 38/2/2 | www.mag.at | T +43 1 288 9829

**Mittendrin in Wulkaprodersdorf**  
 Obere Hauptstraße 38/40,  
 7041 Wulkaprodersdorf

**bwsg**  
 besser wohnen – seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
 Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
 +43 1 546508-0  
 office@bwsg.at

**Allgemeinräume**

28.10.2024  
 Plannr.:WUP2\_07.2.2  
**MA GK**  
 ARCHITECTEN

Das genehmigte Planblattnummer ist das geistige Eigentum von MAG. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planblattes darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Planblattnummer erfolgen.  
 MAG. ADOLF REISER KLEIN ET. GG, 1030 Wien | Bankgasse 38/2/2 | www.mag.at | T +43 1 288 9829

**Mittendrin in  
Wulkaprodersdorf**  
Obere Hauptstraße 38/40,  
7041 Wulkaprodersdorf

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Triester Straße 40/3/1, 1100 Wien  
+43 1 546508-0  
office@bwsg.at

### Tür 04 / Stiege 3

Geschoß	OG / Stiege 3
Hauptnutzfläche	56,67 m <sup>2</sup>
Terrasse/ Balkon	5,74 m <sup>2</sup>
Garten	-
ER	2,25 m <sup>2</sup>



28.10.2024

**MA  
ARCHITECTEN  
GK**

Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind nach Rohbaumaßen ermittelt. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Dunstabzugshauben in Umluftausführung. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50m. Abgehängte Decken und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten. Änderungen der Elektroinstallation während der Bauausführung vorbehalten.

Das gegenständliche Planobjekt ist das geistige Eigentum von MAG. Die Weiterverwendung und Weitergabe des Planmaterials darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers erfolgen.  
MAG ALZARDER FLEISCHER ZT OG, 1030 Wien | Barockgasse 38/2 | www.mag.at | T +43 1 588 3803



## Objektbeschreibung

Mitten in Wulkaprodersdorf baut die BWS-Gruppe 30 Wohnungen und ein Gewerbezentrum.

Zwischen der Oberen Hauptstraße 38–40 und der Oberen Gartengasse entstehen vier Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen und einem Gewerbezentrum mit Fokus auf das Gesundheitswesen. Neben einer Apotheke sind mehrere Ordinationen und eine Bank geplant.

Alle Gebäude werden in Holzbauweise errichtet, die den CO<sub>2</sub>-Abdruck der Gebäude maßgeblich reduziert. Die Dächer werden überwiegend mit einer Intensivbegrünung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers ausgeführt. Ebenso werden die Dachflächen für die solare Energiegewinnung mittels Photovoltaik-Anlagen genutzt. Heizung, Warmwasserbereitung und Temperierung im Sommer erfolgen mittels Luft-Wärmepumpen auf jedem Gebäude, die auch als primäre Abnehmer der Energiegewinnung aus der Photovoltaik-Anlage dienen. Die Wärme- und Temperierungsabgabe erfolgt über Bauteilaktivierung des Fußbodenaufbaus.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <4.250m

Apotheke <3.750m

Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <3.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap