

SONNE, BALKON & BADETEICH - 2 ZIMMERWOHNUNG IM JONAS AM FELD!



Objektnummer: 3086

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	50,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	111,25 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



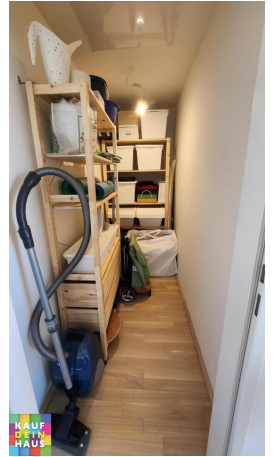
Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29









**WOHNHAUSANLAGE
JONAS AM FELD**

Anni-Haider-Weg 9
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Servicegesellschaft,
reg. Gen. m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 548 08 5070
bemesse@bwsg.at



Tür:	16
GESCHOSS:	OG2
WNF	50,96 m ²
Balkon	15,61 m ²
Einlagerungsraum	1,35 m ²

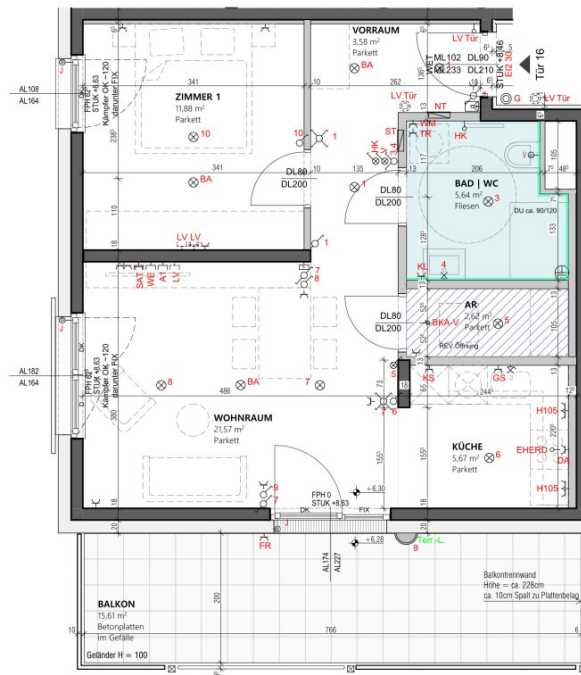
STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly
& Kristiner
Architekten
ZT GmbH

Porzellangasse 3/4
1000 Wien
office.wien@gangoly.at
gangoly.at

Seite: 1/2



Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoß mindestens 3 Meter. Maße 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. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abweichungen vom Plan sind möglich. Abgehängte Decken, Poletieren und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

LEGENDE

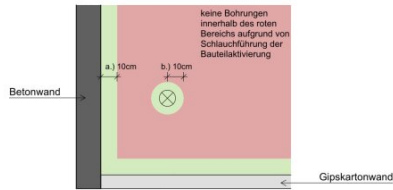
	Wohnungverteiler Medien		Deckenauslaß		Betonwand
	Wohnungverteiler Starkstrom		Wandauslaß		Aussendämmung
	Ausschalter		Wandauslaß direkt schaltbar		Gipskartonwand
	Wechselschalter		Steckdose		Bad/WC
	Serienschalter		Doppelsteckdose		Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m
	Kreuzschalter		Steckdose mit Klappdeckel		E-Heizkörper
	Kontrolllichtschalter		Steckdose Feuchtraum		Entwässerungsrinne
	Taster		Steckdose für Geschirrspüler		Kemperventil
	Leerdose für Taster Türantrieb		Steckdose für Dunstabzugshaube		Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m
	Leerdose für Türantrieb		Steckdose für Kühlschrank		Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m
	Auslaß E-Heizkörper		Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine		REV Öffnung = Revisionsöffnung für Haustechnik
	Anschlußdose E-Herd		Steckdose mit Klappdeckel für Trockner		Verteiler Fußbodenheizung
	Auslass für elektr. Sonnenschutz		Mediendose SAT		RR - Regenfallrohr
	Ventilator		Mediendose WIENERNERGIE		Fertige Fußbodenoberkante
	Raumthermostat		Mediendose A1		AL - Architekturlichte
	Audio-Innensprechstelle		Leerverrohrung für SAT		DL - Durchgangslichte
	Klingeltaster		Leerverrohrung für A1 oder WE		ML - Mauerlichte
	Wandleuchte		Home-Rauchmelder (batteriebetrieben)		STUK - Sturzunterkante
			Erdung Badewanne/Dusche		FPH - Fertig Parapethöhe
					D - Drehflügel
					DK - Drehkippflügel
					FIX - Fixverglasung

INSTALLATIONSHÖHEN ELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

110 cm	Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)
85 cm	Leerdose für Taster Türantrieb
30 cm	Steckdose allgemein
50 cm	Steckdose Balkon/Terrasse/Loggia
105 cm	Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken
30 cm	Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine/Trockner
30 cm	Auslass für E-Heizkörper
105 cm	Steckdose über Küchenarbeitsfläche
30 cm	Steckdose für Geschirrspüler
30 cm	Steckdose für Kühlschrank
222 cm	Steckdose für Dunstabzug
30 cm	Herdanschlussdose
160 cm	Wandauslass Küche
185 cm	Wandauslass über Waschbecken
220 cm	Wandleuchte Balkon/Terrasse/Loggia
140 cm	Audioinnensprechstelle

Alle Wohnungsfenster und Fenstertüren sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet

Bohrungen in der Decke dürfen ausschließlich in folgenden Bereichen vorgenommen werden:
a) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm von sämtlichen Wänden.
b) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm rund um Elektrodeckenauslässen.



WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anni-Haider-Weg 9 u. 11
Maria-Ernhart-Weg 14
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1919

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft,
reg. Gen. m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 548 08 5070
bennegasse@bwsg.at

Legende Wohnungsgrundrisse

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly
& Kristiner
Architekten
ZT GmbH

Porzellangasse 3/4
1100 Wien
office.wien@gangoly.at
gangoly.at

Seite: 2/2



Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoß mindestens 3 Meter. Maße 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. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abweichungen vom Plan sind möglich. Abweichungen von den Angaben sind vorbehalten. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Objektbeschreibung

Sonne, Balkon & Badeteich – 2-Zimmer-Wohnung im „Jonas am Feld“ zu verkaufen

Diese Wohnung hat fast alles – außer Langeweile.

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung im Neubauprojekt „Jonas am Feld“, die mit durchdachter Raumaufteilung und jeder Menge Licht punktet.

Dank Ost-Süd-Ausrichtung wird hier nicht nur gewohnt, sondern regelrecht „gesonnt“. Die Räume sind wunderbar hell und der ca. 15 m² große Balkon lädt dazu ein, den Kaffee morgens oder das Glas Wein abends mit extra viel Frischluft zu genießen.

Und wenn's im Sommer doch zu heiß wird: Der Badeteich Hirschstetten ist in nur ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar – schneller bist du kaum im kühlen Nass.

Die Wohnung ist kein Erstbezug, aber fühlt sich dank neuer, moderner Küche trotzdem herrlich frisch an.

Das spricht für sich:

- 2 Zimmer mit cleverer Raumaufteilung
- Großer Balkon (ca. 15 m²) für Sonnenhungrige
- Ost-Süd-Ausrichtung = viel Licht
- Neubau (kein Erstbezug)
- Neue Küche – bereit für Kochabenteuer
- Abstellraum und Kellerabteil - Platz für Allerlei
- Badeteich Hirschstetten quasi ums Eck

Perfekt für alle, die modernes Wohnen mit einem Hauch Freizeitfeeling verbinden wollen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <425m

Apotheke <425m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <200m

Universität <2.525m

Höhere Schule <2.525m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <2.175m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <375m

Post <750m

Polizei <1.325m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap