

KOMPAKT WOHNEN, GROSS ENTSPANNEN - GEGENÜBER VOM BADETEICH!



Objektnummer: 3089

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith Kramer Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	50,78 m ²
Nutzfläche:	53,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	247.000,00 €
Betriebskosten:	132,92 €
USt.:	13,29 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

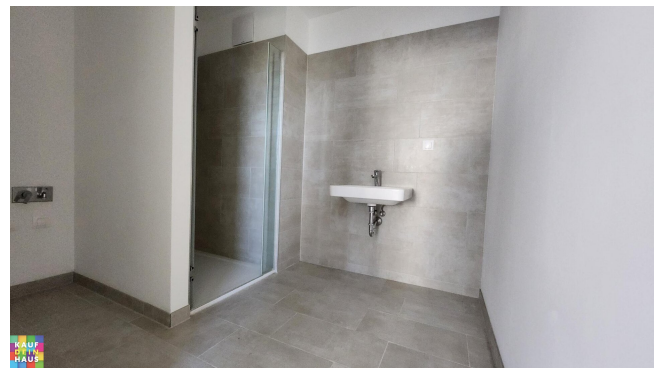


Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf







Neubau einer Wohnhausanlage
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1
T +43 1 546 68 0070
wohnungsanfragen@bwsg.at



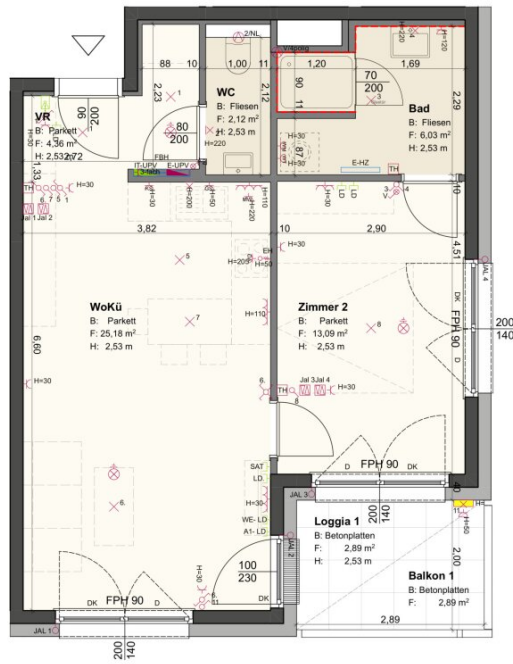
EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP:	1
GESCHOß:	1. Obergeschoß
Wohnfläche	50,78m ²
Loggia	2,89m ²
Balkon	2,89m ²
WNFL gesamt	53,67m ²
Einlagerungsraum	2,66m ²

STAND: 06.09.22
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 1/2



Insicht 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. Alle Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

LEGENDE

Starkstrom

- Schuko-Steckdose 1-fach
- Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
- Schuko-Steckdose 2-fach senkr.
- 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

Medien/Schwachstrom

- Klingeltaster SPA
- GSA Audio-Innensprechstelle
- A1-Telekom-Leerdose
- SAT-Leerdose
- WE-Leerdose
- Leerdose
- Medienverteiler

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

Abkürzungen

- KS Kühlschranks
- EH Elektro-Herd
- DA Dunstabzug
- GS Geschirrspüler
- MW Mikrowelle
- WM Waschmaschine
- WT Wäschetrokner

Planbeschriftung

- DK Dreh-Kipp Flügel
- D Drehflügel
- FIX Fixverglasung
- FPH Fensterparapethöhe
- B Bodenbelag
- F Fläche
- H Höhe
- EHK Elektro Handtuchheizkörper
- EBH Fußbodenheizungsverteiler
- Verfliesung OK bündig mit Türzarge
- Fenster mit Parapet
- Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Theater Straße 49/3/1
T +43 1 546 08 0870
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage beim Hirschstettner Badeteich

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Hirschstettner Badeteich – ideal für alle, die Erholung gerne in Gehweite haben.

Die Wohnung überzeugt durch eine **kompakte und durchdachte Raumaufteilung**: ein Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie die nötigen Nebenräume – übersichtlich, funktional und ohne unnötige Wege.

Es handelt sich **nicht um einen Erstbezug**, was den Vorteil hat, dass hier bereits alles seinen Platz gefunden hat und keine „Überraschungen“ mehr zu erwarten sind.

Die Küche ist vorhanden und voll funktionsfähig, wird jedoch **separat abgelöst** – eine gute Gelegenheit, sich bei Bedarf gestalterisch einzubringen.

Kurz zusammengefasst:

- Ruhige Lage mit hohem Freizeitwert
- Effiziente Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand
- Nähe zum Wasser – für spontane Auszeiten ohne großen Aufwand

Eine Wohnung für alle, die wissen, dass nicht immer alles neu sein muss, um genau richtig zu sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <3.025m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <175m
Universität <3.100m
Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <550m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <800m
Geldautomat <550m
Post <850m
Polizei <950m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <1.225m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <1.225m
Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap