

# **DIREKTER SEEBLICK! HIRSCHSTETTNER BADETEICH!**



**Objektnummer: 3121**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	74,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	52,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

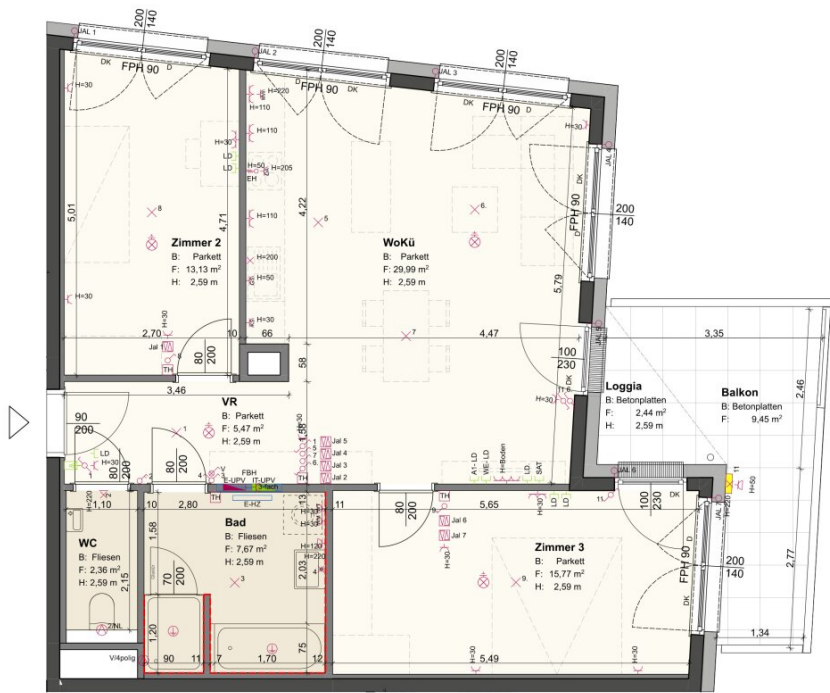












Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 72  
1220 Wien

**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



ZIEGELHOFSTRASSE 72

TOP:	45
GESCHOß:	9. Obergeschoß
Wohnfläche	74,39 m²
Loggia	2,44 m²
Balkon	9,45 m²
WNFL gesamt	76,83 m²
Einlagerungsraum	2,18 m²

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

MAßSTAB: 1:50

INDEX



SEITE 1/2

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



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



## **BAU - & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.**

**1220 Wien**, Ziegelhofstraße 70 und  
72, Edith-Kramer-Weg 11, **(BPL L)**

### **WOHNUNGEN:**

#### **Fenster und Fenstertüren:**

Kunststoff Konstruktionen, Kennwerte lt. Bauphysik, Brandschutzqualifikation nach Erfordernis  
Alle Fenster und Fenstertüren mit Dreh- oder Drehkippsbeschlag bzw. Fixverglasung, Balkon-  
und Terrassenausgänge mit barrierefreien Schwellen.  
Alle Fensterlügel mit Öffnungsbegrenzer und Zuschlagsicherung, alle Bedienelemente im  
unteren Drittelpunkt. Vorlegestufen bei Terrassentüren.

#### **Wohnungseingangstüren:**

Wohnungseingangstüren als Brandabschlüsse, einbruchhemmend WK 3, als glatte Holztüren  
mit beschichteter Oberfläche und Stahlzargen (Doppelfalz), beschichtet, mit Spion (verspiegelt),  
Klimaklasse C, RW 42 dB,

#### **Innentüren:**

Innentüren mit Röhrenspann-Innenlage als glatte Holztüren mit beschichteter Oberfläche und  
Holzzargen, weiß  
Türblattkürzungen als Überströmeinrichtung der Wohnraumlüftung

#### **Sonnen-/Sichtschutz:**

bei allen bauphysikalisch vorgeschriebenen Fenstern und Fenstertüren, Fenster-System-Außen-  
beschattung, Ausführung wenn im Vertragsplan gekennzeichnet.  
Außenbeschattung elektrisch mit Schalter.

#### **Fußböden:**

Wohnküchen, Wohnzimmer, Zimmer, Vor- und Abstellräume: Fertigparkett, Sockelleiste in Holz  
Bäder und Bäder/WCs: Fliesen (einfarbig, Format 30x60cm, orthogonal verlegt)  
WCs: Fliesen (einfarbig, Format 30x60cm, orthogonal verlegt), Sockel

#### **Wände und Decken:**

Wohnküchen, Wohnzimmer, Zimmer, Vor- und Abstellräume:  
und Decken: Innendispersion (einfarbig weiß, wischfest gemalt)



### **Bäder und Bäder/WCs:**

- Wände: Fliesen (einfarbig, Format 30x60cm, orthogonal verlegt, bis Zargen-OK nur im Spritzwasserbereich gemäß Vertragsplan, bei WCs bis ca. 1,20 m Höhe, oberhalb Innendispersion (einfarbig gemalt) sonst Fliesensockel)
- Decken: Innendispersion (einfarbig weiß, wischfest gemalt) WCs:
- Wände: Innendispersion (einfarbig weiß), hinter dem WC Fliesen (einfarbig, Format 30x60cm, orthogonal verlegt, bis ca. 1,20 m Höhe)
- Decken: Innendispersion (einfarbig weiß, wischfest gemalt) abgehängte Gipskartondecken bzw. Poterien lt. Vertragsplan

### **Balkone, Terrassen:**

- Fußbodenbelag:
- Balkone: Betonplatten 30x60cm, verlegt in Kiesbett
- Terrassen: Betonplatten, 30x60cm, verlegt in Kiesbett

- Wände: Vollwärmeschutzfassade
- Brüstungen, Geländer: Stahlbetonbrüstungen bzw. Stabgeländer
- Balkonuntersichten: Stahlbetondecken

### **Heizung- und Warmwasserbereitung:**

- Fernwärmezentralheizung mit zentraler Trinkwassererwärmung
- Verbrauchsmessung: Heizung mittels Kleinwärmemengenzähler mit Fernauslesung (Funk) Warmwasser mittels Wassereinzeltähler in Funkausführung
- Wärmeabgabe: Fußbodenheizung, im Badezimmer zusätzlich eine Elektro-Handtuchheizkörper zur Abdeckung des Restwärmebedarfes.

### **Sanitärinstallationen:**

- Verbrauchsmessung: Kaltwasser mittels Wassereinzeltähler in Funkausführung
- Wohnküchen, Küchen: Anschluss für Abwäsche (Geschirrspüler über Abwäsche angeschlossen)
- Bäder: Waschbecken, weiß, ca. 60cm breit, mit Einhebelmischer und mit Durchflussmengenbegrenzer (9 l/min)  
Duschen mit Duschtasse <2cm (90x120xca.3cm), mit Brausebatterie, Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Glastrennwand mit Drehtür  
Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch.  
Wo Waschmaschine nicht neben Waschtisch situiert ist, eigener Waschmaschinenanschluss (wenn im Bad vorgesehen)  
ab 3 Zi-Wohnung: Einbauwanne, weiß, 170x75cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange
- WCs: Hänge-WC aus Sanitärkeramik, weiß, Kunststoff-Sitzbrett mit Deckel, UP-Spülkasten, Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spülung  
Handwaschbecken lt. Vertragsplan
- bzw. Bäder/WCs: Waschbecken, weiß, ca. 60cm breit, mit Einhebelmischer und mit Durchflussmengenbegrenzer (9 l/min) Duschen mit Duschtasse <2cm (90x120xca.3cm), mit Brausebatterie, Handbrause, Brauseschlauch und Schubstange, Glastrennwand mit Drehtür  
Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch.  
Wo Waschmaschine nicht neben Waschtisch situiert ist, eigener Waschmaschinenanschluss (wenn im Bad vorgesehen) Hänge-WC



aus Sanitärkeramik, weiß, Kunststoff-Sitzbrett mit Deckel, UP-Spülkasten, Betätigungsplatte mit 2-Mengen-Spülung

Terrassen: frostsicheres Auslaufventil, selbstentleerend

**Abstellraum:**

Anschluss für Waschmaschine über eigener Waschmaschinenanschluss (wenn im AR vorgesehen, siehe Verkaufsplan)

**Lüftung:**

Zuluft: Außenluftnachströmelemente im Fensterstock, schallgedämmt in Wohn- und Schlafräumen.

Abluft: mittels Einzelraumventilatoren.

Im Bad Unterputzlüfter als 2-Stufengerät mit Grundlastabsaugung und Betriebslüftung geschaltet über einen eigenen Schalter bzw. über einen Hygrostat.

Im WC Unterputzlüfter als 1-Stufengerät und eingebauten Nachlaufrelais (Einschaltverzögerung und Nachlaufzeit). Die Schaltung erfolgt über Lichtschalter.

Bei Abstellraum mit Waschmaschine/Trockner-Anschluss, Unterputzlüfter als 2-Stufengerät mit Grundlastabsaugung und Betriebslüftung geschaltet über einen eigenen Schalter bzw. über einen Hygrostat.

**Elektroinstallationen:**

Zählung: Die Stromzähler befinden sich in allgemein zugänglichen Räumen im Untergeschoß bzw. Erdgeschoß.

Wohnungsverteiler: In den Wohnungen befinden sich im Vorraum bzw. AR zwei Verteiler für die starkstrom- und schwachstromtechnische Versorgung der Wohnung.

**Wohnungsausstattung:**

Wohnzimmer: 1-2 Deckenauslässe über Aus- und Wechselschaltung je Auslass  
6 Steckdosen  
1 SAT Anschlussdose  
1 Leerdose A1 mit Glasfaserkabel  
1 Leerdose Wienenergie mit Glasfaserkabel  
1 Leerdose inkl. Vorspann  
1 Raumthermostat  
Jalousieschalter nach Erfordernis  
Rauchmelder nach Erfordernis

Küchenbereich: 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschaltung  
1 Wandauslass direkt  
6 Schukosteckdosen  
1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler  
1 Einfachsteckdose für Kühlschrank  
1 Einfachsteckdose für Mikrowelle  
1 Einfachsteckdose für Umluftdunstabzugshaube  
1 Anschlussdose 5pol. für E-Herd

Zimmer: 1 Deckenauslass über Ausschalter  
3 Einfachsteckdosen  
1 Doppelsteckdose  
2 IT Leerdosen inkl. Vorspann zum Medienverteiler  
1 Raumthermostat  
Jalousieschalter nach Erfordernis, Rauchmelder nach Erfordernis



Vorräume:	1-3 Deckenauslässe über Aus-, Wechsel- oder Kreuzschaltung 1 Einfachsteckdosen 1 IT Leerdose 1 UP Wohnungsverteiler 1 UP Schwachstromverteiler 1 Audio-Gegensprechstelle mit Türöffner, hörlos 1 Taster mit Glockensymbol/Türklingel (außen) Rauchmelder nach Erfordernis
Abstell-, Schrankräume:	1 Decken- oder Wandauslass über Ausschaltung 1 Anschluss für Waschmaschine (wenn im AR vorgesehen) 1 Anschluss für Wäschetrockner (wenn im AR vorgesehen)
Bäder bzw. Bäder/WCs:	1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandauslass (über dem Waschbecken), direkt geschalten 1 Einfachschukosteckdose (bei Waschbecken) 1 Lüfteranschluss über Schalter außen 1 Anschluss für Waschmaschine (wenn im Bad vorgesehen) 1 Anschluss für Wäschetrockner (wenn im Bad vorgesehen) 1 Raumthermostat
WCs:	1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschalter 1 Lüfteranschluss mit Nachlaufrelais (über Lichtschalter)
Balkone, Terrassen:	1 Schalter mit Balkonleuchte 1 Einfachsteckdose mit Klappdeckel
Einlagerungsräume:	indirekte Beleuchtung über Gang

#### **Fernsehempfang:**

A1 Telekom: Für Kabelfernsehen der A1 Telekom ist im Wohnzimmer eine Anschlussdose vorhanden. Ein Vertrag mit dem Betreiber ist vom Mieter abzuschließen.

Infos unter: [neubau.aktionen@a1.at](mailto:neubau.aktionen@a1.at).

Diese Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser-Technologie für Geschwindigkeiten von bis zu 1.000Mbit/s und Fernsehen in HD-Qualität.

SAT:Die Wohnhausanlage ist mit einer Gemeinschaftssatellitenanlage ausgestattet. Die Anschlussdose befindet sich im Wohnzimmer. Mit dieser sind die Programme von Astra empfangbar. Ein Receiver ist durch den Mieter selbst zu beschaffen.

#### **Internet:**

A1 Telekom: Für die Internetversorgung der A1 Telekom ist im Wohnzimmer eine Anschlussmöglichkeit vorhanden. Ein Vertrag mit dem Betreiber ist vom Mieter abzuschließen.

Infos unter: [neubau.aktionen@a1.at](mailto:neubau.aktionen@a1.at).

Diese Wohnung verfügt über A1 Internet mit Glasfaser- Technologie für Geschwindigkeiten von bis zu 1.000Mbit/s und Fernsehen in HD-Qualität.

Wienenergie: Für die Internetversorgung der Wienenergie ist im Wohnzimmer eine Anschlussmöglichkeit vorhanden. Ein Vertrag mit dem Betreiber ist vom Mieter abzuschließen



**Einlagerungsräume:**

Fußbodenbelag:	Beton mit Versiegelung inkl. Sockel
Wände:	Stahlbetonwände, schalrein
Trennwände:	Metall-Trennwände, ca. 220cm hoch
Decken:	Stahlbetondecken aus Ortbeton, schalrein, tlw. mineralische Kellerdecken-Dämmplatten inkl. Flankendämmung
Türen:	Systemtüren in Trennwänden

Notwendige Änderungen bleiben während der Bauzeit vorbehalten.

**Sonderwünsche:**

Änderungen / Sonderwünsche durch den Erwerber (Nutzungsberechtigten) sind nur dann zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher vom Erwerber (Nutzungsberechtigten) der Genossenschaft schriftlich zur Freigabe bekannt gegeben werden. Sie dürfen den Ablauf des Bau- vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Fertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Die Kosten für die Abwicklung des Sonderwunsches hat der Antragsteller (Nutzungsberechtigte) direkt mit den ausführenden Unternehmen zu vereinbaren bzw. zu begleichen.

**Ansprechperson (WBG):**

Frau Hofstadler  
Tel.: 01/54608-263  
E-mail: v.hofstadler@bwsg.at

Telefonische Auskünfte über Bewilligungen, Kosten oder ähnliches sind leider nicht möglich. Der Bauherr behält sich das Recht vor, Sonderwünsche nur zum Teil oder gar nicht zu genehmigen.

**Beilage:** A1 Infofolder



# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage beim Hirschstettner Badeteich

Diese gut geschnittene 3-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, 2 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 <225m

Apotheke <475m

Klinik <800m

Krankenhaus <2.975m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <125m  
Universität <3.075m  
Höhere Schule <3.025m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <550m  
Post <800m  
Polizei <875m

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <1.200m  
Straßenbahn <400m  
Bahnhof <1.175m  
Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap