SEITLICHER SEEBLICK! HIRSCHSTETTNER BADETEICH!



Objektnummer: 3408

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 72
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	73,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	52,57 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Gesamtmiete	1.399,00 €
Kaltmiete (netto)	1.081,58 €
Kaltmiete	1.271,82 €
Betriebskosten:	164,00 €
USt.:	127,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43




















KAUF
DEIN
HAUS

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

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 Drehkippbeschlag bzw. Fixverglasung, Balkon- und Terrassenausgänge mit barrierefreien Schwellen.
Alle Fensterflügel mit Öffnungsbegrenzer und Zuschlagsicherung, alle Bedienelemente im unteren Drittelpunkt. Vorlegstufen 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-Außenbeschattung, 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)

KAUF DEIN HAUS

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 (ein- farbig, 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 Wassereinzelzähler in Funkausführung
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung, im Badezimmer zusätzlich eine Elektro-Handtuchheizkörper zur Abdeckung des Restwärmebedarfes.

Sanitärinstallationen:

Verbrauchsmessung:	Kaltwasser mittels Wassereinzelzähler 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 Über laufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause, Brause schlauch 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 Brause- batterie, Handbrause, Brause schlauch 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

KAUF DEIN HAUS

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 geschalten 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 geschalten 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

KAUF DEIN HAUS

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, hörerlos 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.
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.
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 ausfüh- renden 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

KAUF DEIN HAUS

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
- 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

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

Medien/Schwachstrom

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

Abkürzungen

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

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER GERNER PLUS.

KAUF DEIN HAUS



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 72
1220 Wien

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at



ZIEGELHOFSTRASSE 72

TOP:	42
GESCHOß:	9. Obergeschoß
Wohnfläche	73,64 m²
Loggia	1,89 m²
Balkon	18,23 m²
WNFL gesamt	75,53 m²
Einlagerungsraum	2,18 m²

MAßSTAB: 1:50
STAND: 06.09.22
INDEX
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m



KAUF DEIN HAUS

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

GERNER GERNER PLUS.

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 **um einen Erstbezug:**

Kurz zusammengefasst:

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <475m
Klinik <800m
Krankenhaus <2.975m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <125m
Universität <2.650m
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