# Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich Hirschstetten - nahe U2 & 26 Straßenbahn (Anbindung U1)

**Objektnummer: 129697**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Maria-Emhart-Weg 14 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 86,25 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 513.551,00 € |
| **Betriebskosten:** | 154,77 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Aneta Nosalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

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

IMMO
CONTRACT
©GS Visuals

IMMO
CONTRACT

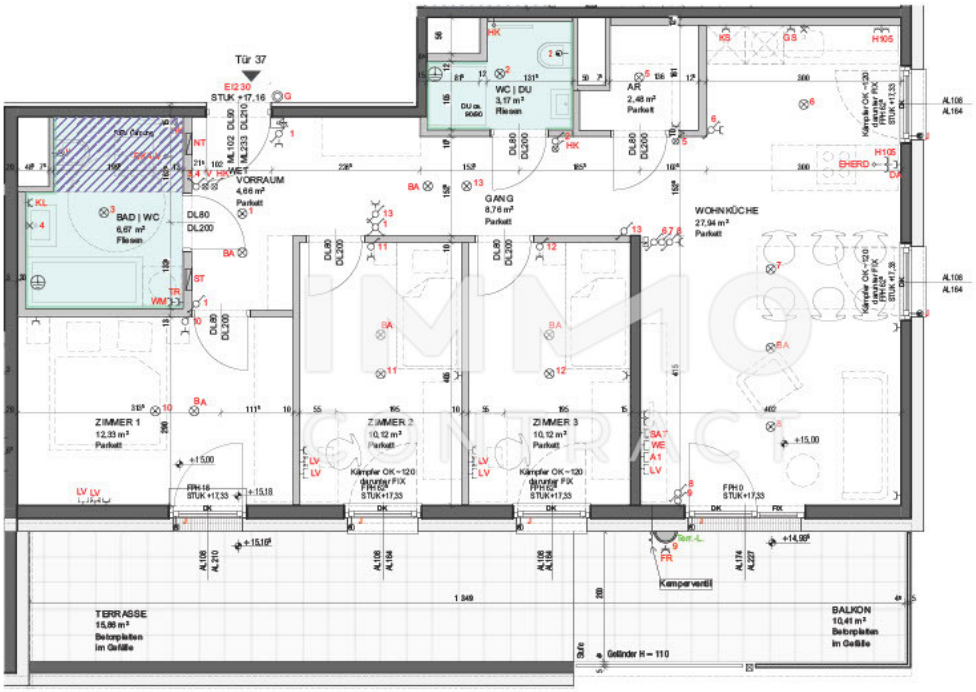
IMMO
CONTRACT

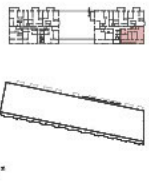
©GS Visuals

# WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Maria-Emhart-Weg 14
1220 Wien

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen. mbH
1100 Wien, Triester Straße 403/1
T +43 1 546 08 5070
bernesgasse@bwsg.at



| | |
|---|---|
| Tür: | 37 |
| GESCHOSS: | OG5 |
| WNF | 86,25 m² |
| Balkon | 10,41 m² |
| Terrasse | 15,86 m² |
| Einlagerungsraum | 3,59 m² |

STAND: 29.04.2024 MASSTAB: 1:50 INDEX: 0

0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m

Hinsichtlich der 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. 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 Beilage sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
Porzellangasse 3/4
1090 Wien
office.wien@gangoly.at
gangoly.at

# LEGENDE

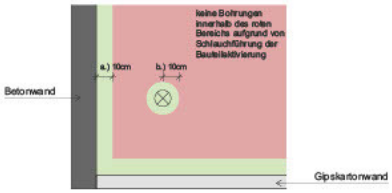
| | |
|---|---|
| | Wohnungsverteiler Medien |
| | Wohnungsverteiler Starkstrom |
| | Ausschalter |
| | Wechselschalter |
| | Serienschalter |
| | Kreuzschalter |
| | Kontrollichtschalter |
| | Taster |
| LV Tür | Leerdose für Taster Türantrieb |
| LV Tür | Leerdose für Türantrieb |
| HK | Auslaß E-Heizkörper |
| EHERD | Anschlußdose E-Herd |
| | Auslass für elektr. Sonnenschutz |
| | Ventilator |
| | Raumthermostat |
| | Audio-Innensprechstelle |
| G | Klingeltaster |
| Terr.-L. | Wandleuchte |

| | |
|---|---|
| | Deckenauslaß |
| | Wandauslaß |
| | Wandauslaß direkt schaltbar |
| | Steckdose |
| | Doppelsteckdose |
| KL | Steckdose mit Klappdeckel |
| FR | Steckdose Feuchtraum |
| GS | Steckdose für Geschirrspüler |
| DA | Steckdose für Dunstabzugshaube |
| KS | Steckdose für Kühlschrank |
| WM | Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine |
| TR | Steckdose mit Klappdeckel für Trockner |
| SAT | **Mediendose SAT** |
| WE | **Mediendose WIENENERGIE** |
| A1 | **Mediendose A1** |
| LV | **Leerverrohrung für SAT** |
| LV | **Leerverrohrung für A1 oder WE** |
| BA | **Horne-Rauchmelder (batteriebetrieben)** |
| | **Erdung Badewanne/Dusche** |

| | |
|---|---|
| | Betonwand |
| | Aussendämmung |
| | Gipskartonwand |
| | Bad/WC |
| | Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m |
| | E-Heizkörper |
| | Entwässerungsrinne |
| | Kemperventil |
| | Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m |
| | Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m |
| | REV Öffnung = Revisionsöffnung für Haustechnik |
| | Verteiler Fußbodenheizung |
| | RR - Regenfallrohr |
| FOK | Fertige Fußbodenoberkante |
| | AL - Architektlichte |
| | DL - Durchgangslichte |
| | ML - Mauerlichte |
| | STUK - Sturzunterkante |
| | FPH - Fertig Parapethöhe |
| | D - Drehflügel |
| | DK - Drehkippflügel |
| | FIX - Fixverglasung |

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.




## 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 |
| 10 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 |

Hinsichtlich der 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. 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 Beilage sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



**WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD**

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg. Gen. mbH
1100 Wien, Triester Straße 403/1
T +43 1 546 08 5070
bernergasse@bwsg.at

**Legende Wohnungsgrundrisse**

**STAND:** 29.04.2024 **INDEX:** 0

Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH
Porzellangasse 3/4
1090 Wien
office.wien@gangoly.at
gangoly.at

# Objektbeschreibung

„Jonas am Feld“ – Wohnen im Grünen, nahe dem Badeteich Hirschstetten In unmittelbarer Nähe zum malerischen Badeteich Hirschstetten, einem beliebten Naherholungsgebiet mit Spazierwegen und Badeplätzen, entsteht das durchdachte Wohnprojekt „Jonas am Feld“. Diese familienfreundliche Wohnanlage bietet 148 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die sich auf drei Stiegen verteilen und für alle Lebensphasen geeignet sind. Vielseitige Wohnungsgrößen von kompakten 39 m² bis hin zu großzügigen 106 m² und flexible 1- bis 5-Zimmer-Grundrisse machen dieses Projekt besonders attraktiv. Jede Einheit verfügt über eine eigene Freifläche – ob Balkon, Terrasse oder Garten – und ein Kellerabteil. Zusätzlich können Tiefgaragenplätze mit Wallbox-Vorbereitung erworben werden. Die Fertigstellung ist für Mai 2025 geplant. Schon bald könnten Sie Ihr neues Zuhause in dieser ideal gelegenen Wohnanlage beziehen. Ihre Vorteile auf einen Blick: Provisionsfrei – Kaufen Sie direkt vom Bauträger Deckenheizung & Raumtemperierung durch innovative Bauteilaktivierung Wohnqualität nahe dem Badeteich Hirschstetten Perfekte Anbindung: Nähe zur U2-Station Hausfeldstraße sowie Buslinie 97A und Straßenbahn 26 Familienfreundliches Neubaugebiet mit moderner Infrastruktur Hochwertige Ausstattung für Ihr neues Zuhause: Die Wohnungen überzeugen durch die Verwendung langlebiger und stilvoller Materialien: Wärmepumpe und innovative Wohnraumtemperierung Echtholzböden in den Wohnräumen Keramische Fliesen in den Badezimmern Elektrische Außenbeschattung für zusätzlichen Komfort Glasfaseranschluss (A1 und Wien Energie) für modernes Wohnen Gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenräume Jede Wohnung ist über einen Lift erreichbar Lage mit Lebensqualität: Die Nähe zum Badeteich Hirschstetten macht dieses Projekt einzigartig: Ob für einen gemütlichen Spaziergang, eine Joggingrunde oder einen entspannten Badeausflug – der Badeteich ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U2, die Buslinie 97A und die Straßenbahn 26 sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum gelangen. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und Natur des aufstrebenden Wohnviertels. Kontaktieren Sie uns noch heute: Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: Telefon: +43 664 6000 8863 E-Mail: l.carlsen@immocontract.at Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung – provisionsfrei und in idyllischer Grünruhelage!