

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



3

**Objektnummer: 128512\_76**

**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:	67,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	347.258,00 €
Betriebskosten:	114,31 €

## Ihr Ansprechpartner

**Aneta Nosalek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 0043676841094207

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









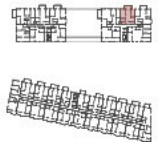


# WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Maria-Ernhart-Weg 14  
1220 Wien



besser wohnen - seit 1991  
bws Gebäudetechnik & Service GmbH  
Haupt- und Geschäftssitz  
1100 Wien, Teichstr. 40/3/1  
T +43 1 548 08 5270  
bws@bws-g.at

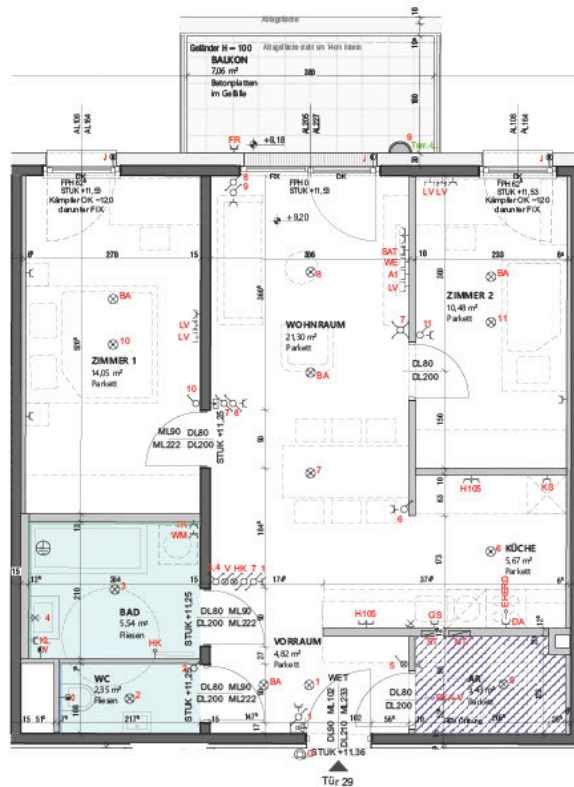


TBC:	29
GESCHOSS:	OG3
WNF:	67,64 m <sup>2</sup>
Balkon:	7,06 m <sup>2</sup>
Einbürgerungsraum:	3,41 m <sup>2</sup>

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH  
Pöschelgasse 34  
1060 Wien  
office@gangoly.at  
gangoly.at



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturnähe 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 Umbauarbeiten sind nur Umriss möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht geliefert. Alle Beträge sind nur schematisch dargestellt. Taktung und Format der Balkenplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Putzflächen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## LEGENDE

	Wohnungverteiler Medien		Deckenauslass
	Wohnungverteiler Starkstrom		Wandauslass
	Ausschalter		Wandauslass direkt schaltbar
	Wechselschalter		Steckdose
	Serienschalter		Doppelsteckdose
	Kreuzschalter		Steckdose mit Klappdeckel
	Kontrollschalter		Steckdose Feuchtraum
	Taster		Steckdose für Geschirrspüler
	Leerdose für Taster/Türantrieb		Steckdose für Dunstabzugshaube
	Leerdose für Türantrieb		Steckdose für Kühlschrank
	Auslass E-Heizkörper		Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine
	Anschlußdose E-Herd		Steckdose mit Klappdeckel für Trockner
	Auslass für elektr. Sonnenschutz		Mediendose SAT
	Ventilator		Mediendose WIENER ENERGIE
	Raumthermostat		Mediendose A1
	Audio-Innensprechtaste		Leerrohrung für SAT
	Klingeltaster		Leerrohrung für A1 oder WE
	Wanddeuchte		Home-Rauchmelder (batteriebetrieben)
			Erdung Badewanne/Dusche

## INSTALLATIONSHÖHENELEKTRO (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	Handanschlusssdose
160 cm	Wandauslass Küche
185 cm	Wandauslass über Waschbecken
220 cm	Wanddeuchte Balkon/Terrasse/Loggia
140 cm	Audioinnensprechtaste

	Betonwand
	Ausendämmung
	Gipskartonwand
	Bad/WC
	Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m
	E-Heizkörper
	Entwässerungsrinne
	Kempterventil
	Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m
	Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m
	REV Öffnung = Revisionsöffnung für Haustechnik
	Ventieller Fußbodenheizung
	RR - Regenfallrohr
	Fertige Fußbodenoberkante
	AL - Anleitedruchte
	DL - Durchgangsluchte
	ML - Mauerluchte
	STUK - Sturzunterkante
	FPH - Fertig Paspelbohle
	D - Drehflügel
	DK - Drehklappflügel
	FX - 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 Elektrodeckenauslässe.



## WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anri-Heider-Weg 9 u. 11  
Maria-Ernst-Weg 14  
1220 Wien

**bws**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gebäudetechnik & Energie-Bau-  
technik- und Sanierungsgesellschaft  
m.b.H. Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Steiner Straße 40/2/1  
T +43 1 548 08 5270  
bws@bws-gt.at

## Legende Wohnungsgrundrisse

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Ganguly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Praxisweg 34  
1050 Wien  
office@ganguly.at  
ganguly.at

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 Maßstäbe sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Balkonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Poterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

## 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 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 106 m<sup>2</sup> 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: [I.carlsen@immocontract.at](mailto:I.carlsen@immocontract.at) Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung – provisionsfrei und in idyllischer Grünruhelage!