

LEO AM TEICH - URLAUBSFEEELING IN WIEN!



Objektnummer: 1886

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Edith-Kramer-Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,78 m ²
Nutzfläche:	53,67 m ²
Lagerfläche:	2,16 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	284.451,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.300,00 €
Betriebskosten:	133,46 €
USt.:	13,35 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43





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



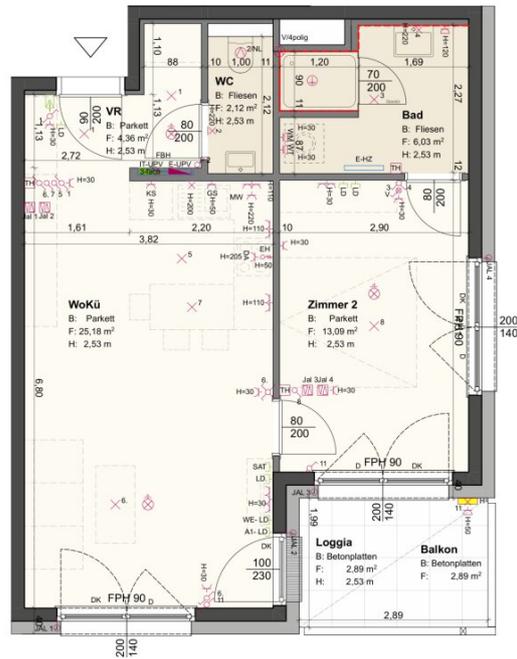
EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 19
GESCHOß: 3. Obergeschoß
Wohnfläche 50,78 m²
Loggia 2,89 m²
Balkon 2,89 m²
WNFL gesamt 53,67 m²
Einlagerungsraum 2,16 m²

STAND: 06.09.22
MAßSTAB: 1:50
INDEX
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 Belege 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- Anschlusdosen 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
- FBH 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, Triester Straße 49/3/1
T +43 1 546 08 0870
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Karaim-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1981.

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



Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschatstetter Badeseite, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatstetter Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Ötts in nur ca. 30 Minuten.

Auch für Ihr liebliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berrengasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Alle BewohnerInnen der Wohnanlage erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschatstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

Hardfacts:
Wohnungen: 99
Lokale: 2
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

SEITE 17

**GERNER
GERNER
PLUS.**



Neubau einer Wohnhausanlage
 Ziegelhofstrasse 70, 72,
 Edith-Karner-Weg 11
 1220 Wien

bswg
 besser wohnen - seit 1991.

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

ÜBERSICHT LAGE



M 1:5000
 0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage Vertragsplan
 STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER
 GERNER
 PLUS.**



M 1:10000
 0m 100m 500m



SEITE 2/7



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1981.

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

LEGENDE

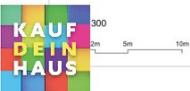
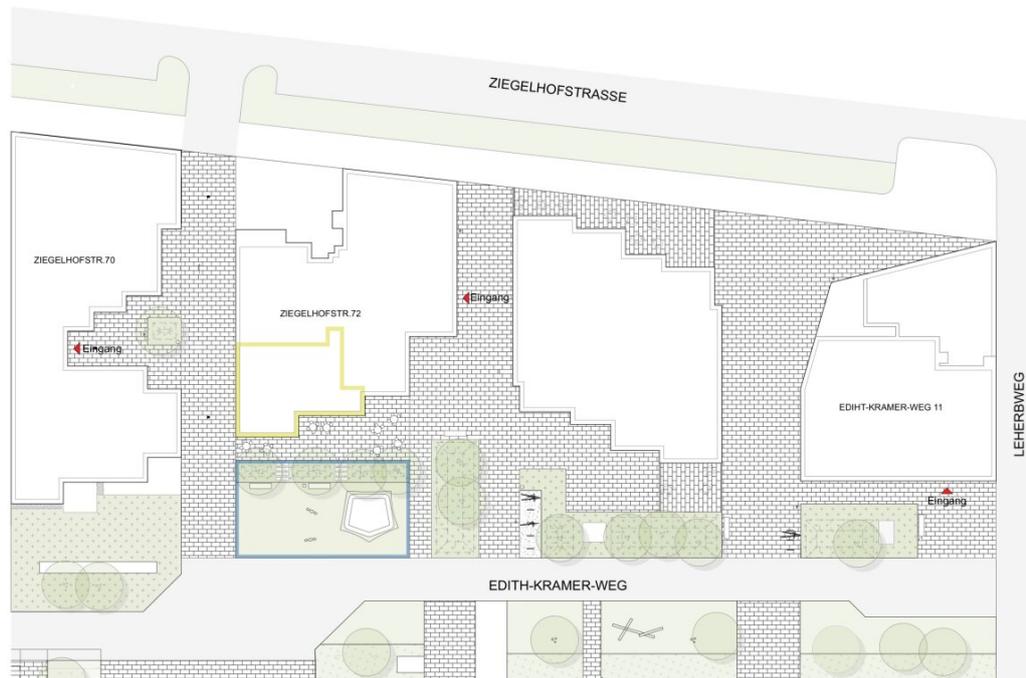
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



Neubau einer Wohnhausanlage
 Ziegelhofstrasse 70, 72,
 Edith-Karner-Weg 11
 1220 Wien

bwsg
 besser wohnen - seit 1981.

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

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG
- GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT



ZUFAHRT VON
 WEITERER TIEFGARAGE

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG Vertragsplan
 STAND: 06.09.22 INDEX



SEITE 47

**GERNER
 GERNER
 PLUS.**

**KAUF
 DEIN
 HAUS**

1:300

2m 5m 10m

LEGENDE

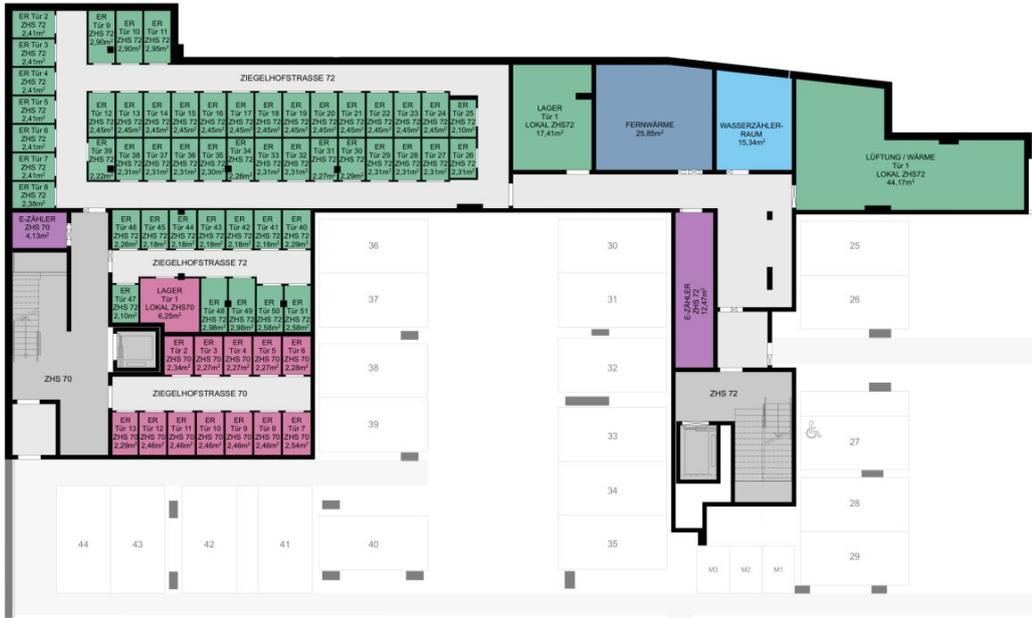
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG



ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1981.

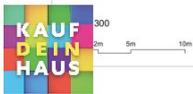
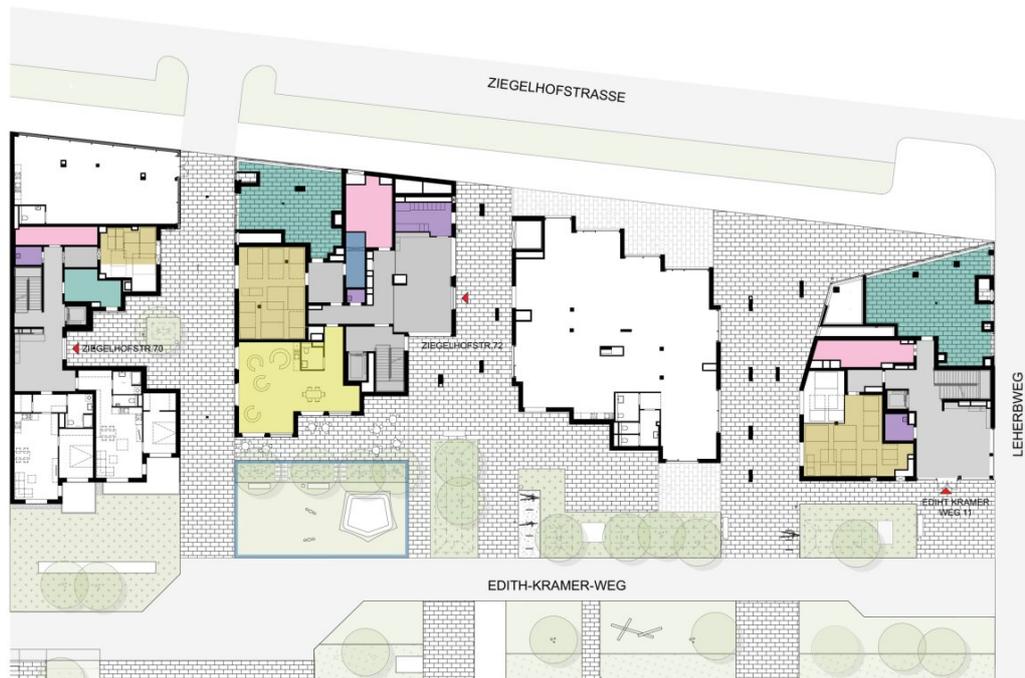
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Trinitar Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRDABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



SEITE 77

**GERNER
GERNER
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Karaim-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1981.

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



Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschatstetter Badesee, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatstetter Blumengärten und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Ötts in nur ca. 30 Minuten.

Auch für Ihr liebliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berrengasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu entstehenden Stadtviertel.

Alle BewohnerInnen der Wohnanlage erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschatstetter und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

Hardfacts:
Wohnungen: 99
Lokale: 2
KFZ-Stellplätze in Garage: 72



SEITE 17

**GERNER
GERNER
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage
 Ziegelhofstrasse 70, 72,
 Edith-Karner-Weg 11
 1220 Wien

bswg
 besser wohnen - seit 1991.

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

ÜBERSICHT LAGE



M 1:5000
 0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan
 INDEX



**GERNER
 GERNER
 PLUS.**



M 1:10000
 0m 100m 500m



SEITE 2/7



Neubau einer Wohnhausanlage
Ziegelhofstrasse 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien

bwsg
besser wohnen - seit 1981.

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

LEGENDE

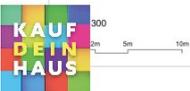
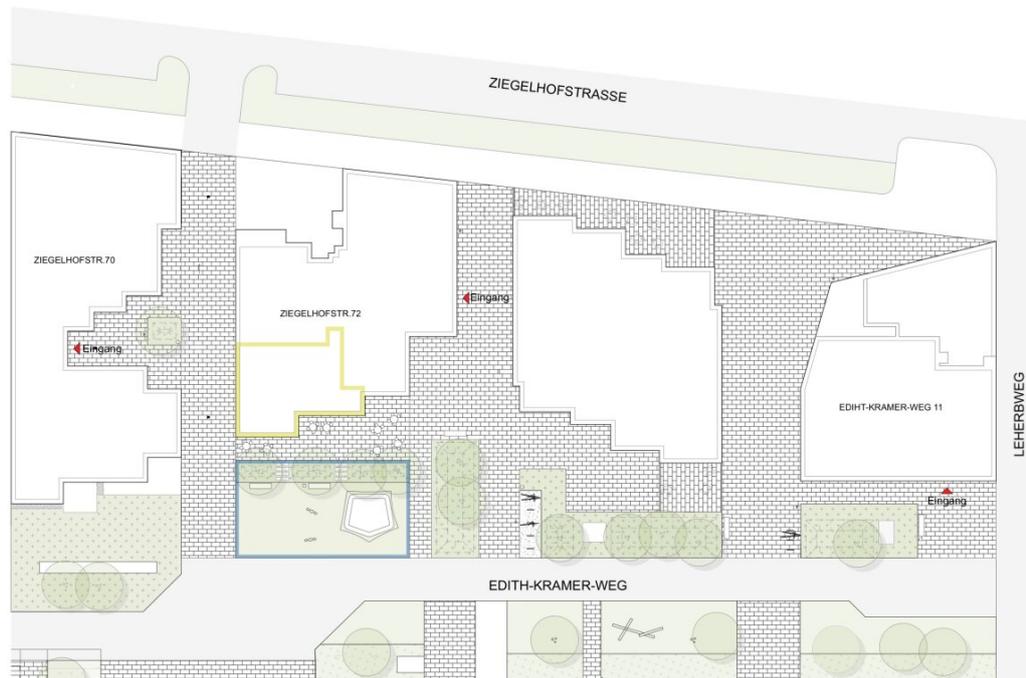
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



SEITE 3/7

Neubau einer Wohnhausanlage
 Ziegelhofstrasse 70, 72,
 Edith-Karner-Weg 11
 1220 Wien

bwsg
 besser wohnen - seit 1981.

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

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG
- GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan
 INDEX



SEITE 47

**GERNER
 GERNER
 PLUS.**



ZUFAHRT VON
 WEITERER TIEFGARAGE

**KAUF
 DEIN
 HAUS**

1:300

2m 5m 10m

LEGENDE

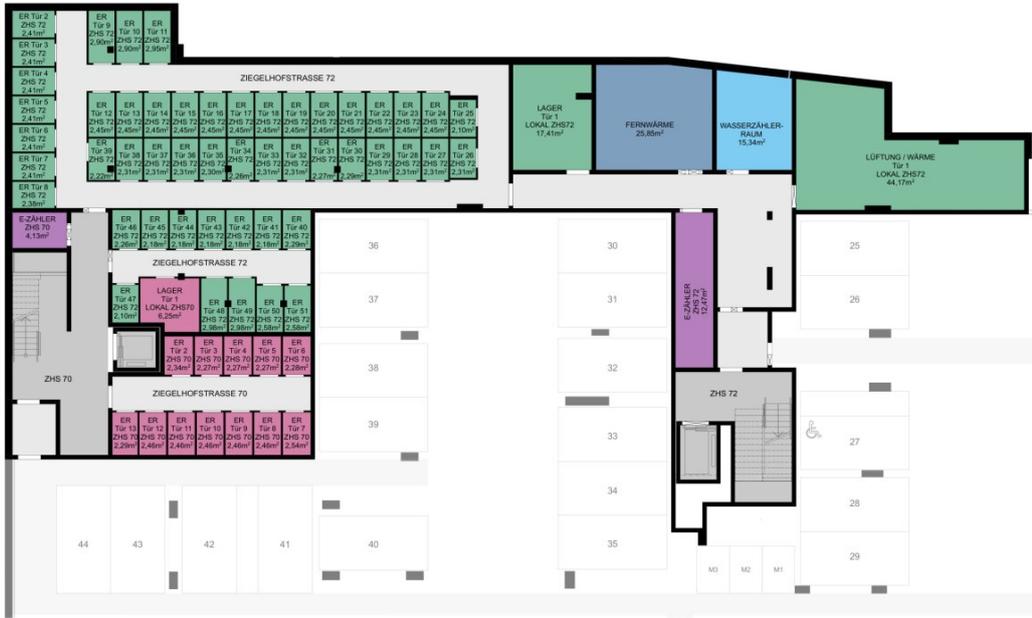
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**



LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG



ÜBERSICHT UG
STAND: 06.09.22

Vertragsplan
INDEX



**GERNER
GERNER
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage
 Ziegelhofstrasse 70, 72,
 Edith-Kramer-Weg 11
 1220 Wien

bwsg
 besser wohnen - seit 1991.

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

LEGENDE

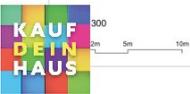
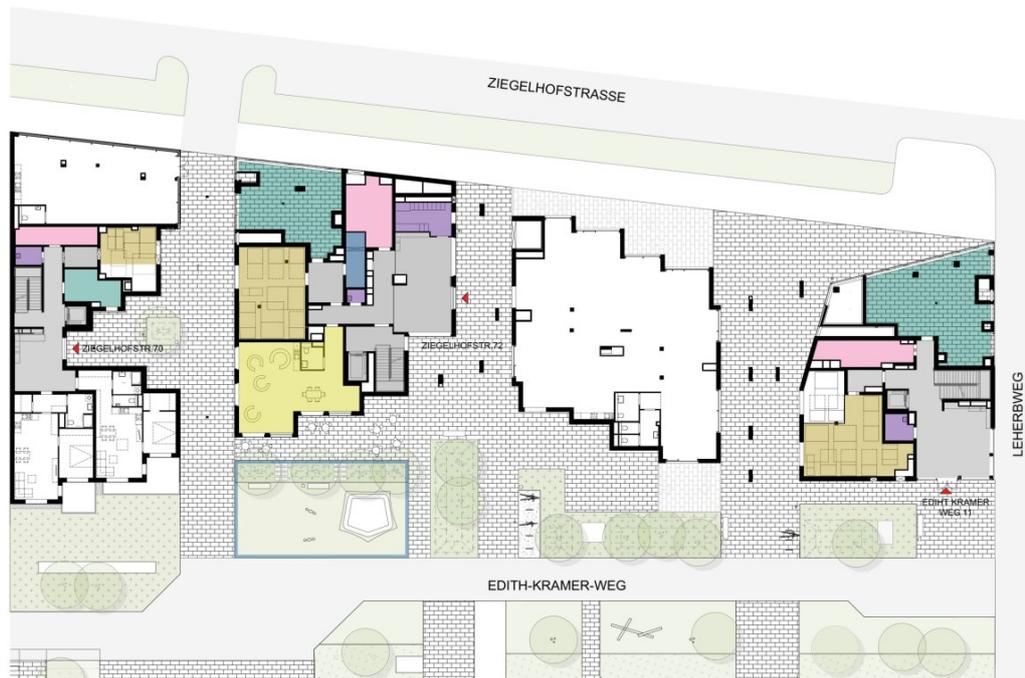
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRDABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan
 INDEX



**GERNER
 GERNER
 PLUS.**



SEITE 77

Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE DIREKT AM HIRSCHSTETTNER BADETEICH – URLAUBSFEELING IN WIEN!

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal für **junge Familien**, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen, sowie für **Investoren**, die in eine attraktive Lage investieren möchten.

- **Erstbezug:** Genießen Sie die Vorzüge einer nagelneuen Wohnung und einem frischen Wohngefühl.
- **Heizung:** Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und ein behagliches Ambiente in jedem Raum.
- **Technologie:** Dank der Glasfaseranbindung sind Sie bestens vernetzt und genießen schnelles Internet.

Die **Verkehrsanbindung** ist äußerst praktisch: Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag.

Erleben Sie das **Urlaubsfeeling** direkt vor Ihrer Haustür am Hirschstettner Badeteich. Ob entspannende Spaziergänge, Picknicks mit der Familie oder sportliche Aktivitäten – dieser Standort bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses besondere Wohngefühl! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <500m

Klinik <775m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <400m

Kindergarten <175m

Universität <3.075m
Höhere Schule <3.025m

Nahversorgung

Supermarkt <550m
Bäckerei <600m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <775m
Geldautomat <775m
Post <825m
Polizei <900m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <1.225m
Straßenbahn <475m
Bahnhof <1.225m
Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap