LEO AM TEICH - URLAUBSFEELING 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 m²
Nutzfläche:	53,67 m²
Lagerfläche:	2,16 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	284.451,00 €
Kaufpreis / m²:	5.300,00 €
Betriebskosten:	133,46 €
USt.:	13,35 €
Provisionsangabe:	

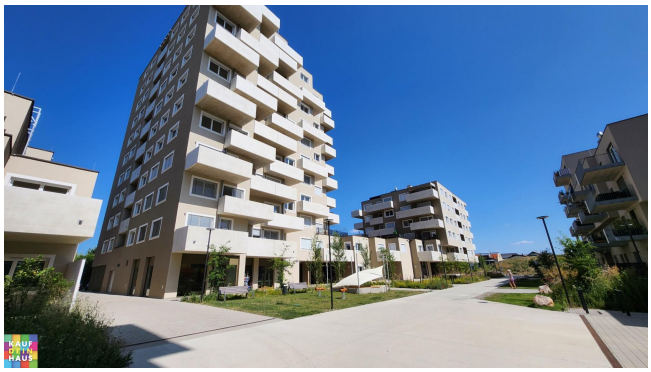
Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43

KAUF
DEIN
HAUS



KAUF
DEIN
HAUS

KAUF
DEIN
HAUS

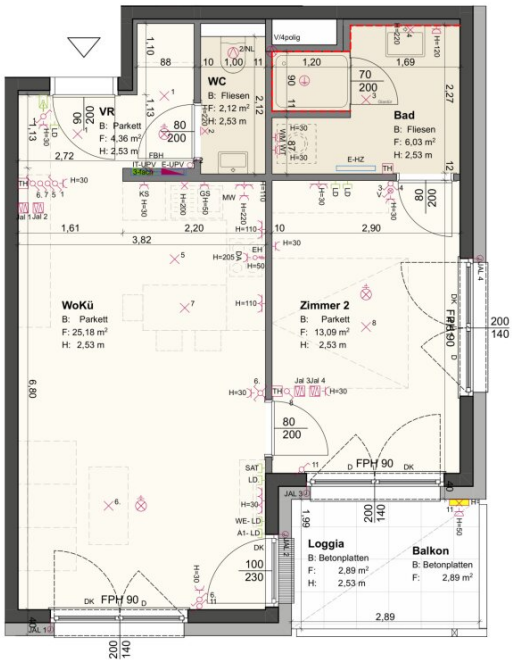
Kramer-Weg
LEHRERWEG
Feuerwehrzufahrt
KAUF
DEIN
HAUS

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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
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

MAßSTAB: 1:50

STAND: 06.09.22

INDEX

0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m

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.

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

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

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

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 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 70, 72,
Edith-Kramer-Weg 11
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

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badesee, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstettner 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 Öffis in nur ca. 30 Minuten.

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

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, 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 Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

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

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

KAUF DEIN HAUS

GERNER GERNER PLUS.

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

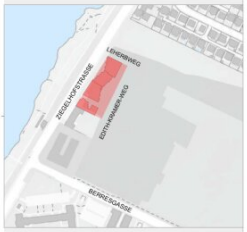
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

M 1:10000
0m 100m 500m

N

SEITE 2/7

ÜBERSICHT LAGE



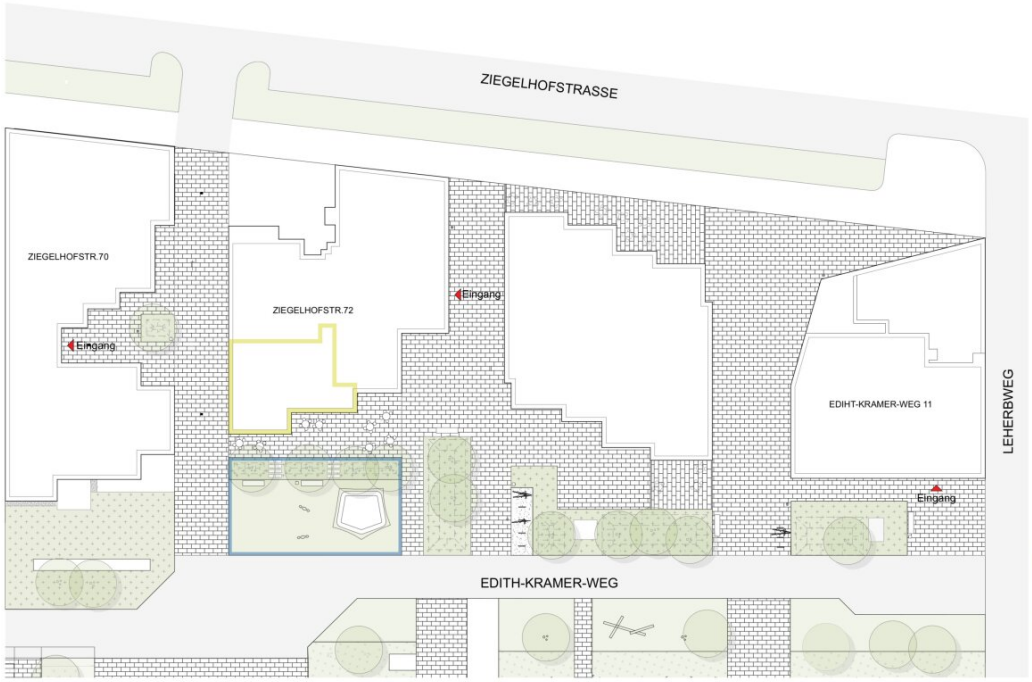
M 1:5000
0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage	Vertragsplan
STAND: 06.09.22	INDEX

GERNER
GERNER
PLUS.

KAUF DEIN HAUS

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

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan | Vertragsplan
STAND: 06.09.22 | INDEX

1:300
2m 5m 10m

SEITE 3/7

GERNER
GERNER
PLUS.

KAUF DEIN HAUS

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

LEGENDE

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

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG — Vertragsplan
STAND: 06.09.22 — INDEX

KAUF DEIN HAUS

1:300
2m 5m 10m

N

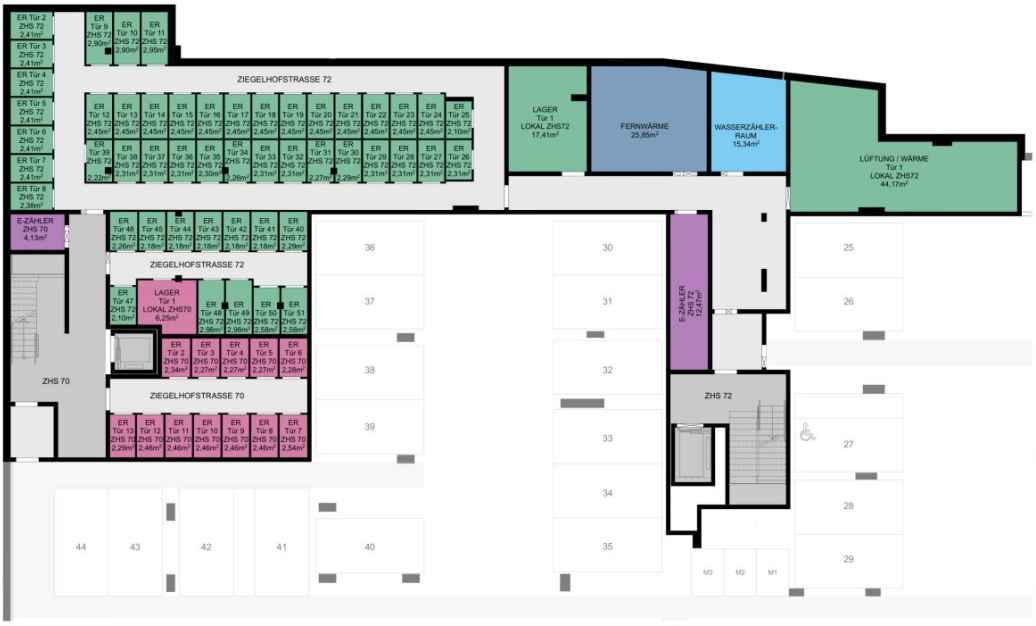
GERNER GERNER PLUS.

Neubau einer Wohnhausanlage

Ziegelhofstrasse 70, 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



LEGENDE

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

ÜBERSICHT UG — Vertragsplan

STAND: 06.09.22 — INDEX

1:150

1m 2,5m 5m

GERNER GERNER PLUS.

KAUF DEIN HAUS

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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG — Vertragsplan

STAND: 06.09.22 — INDEX

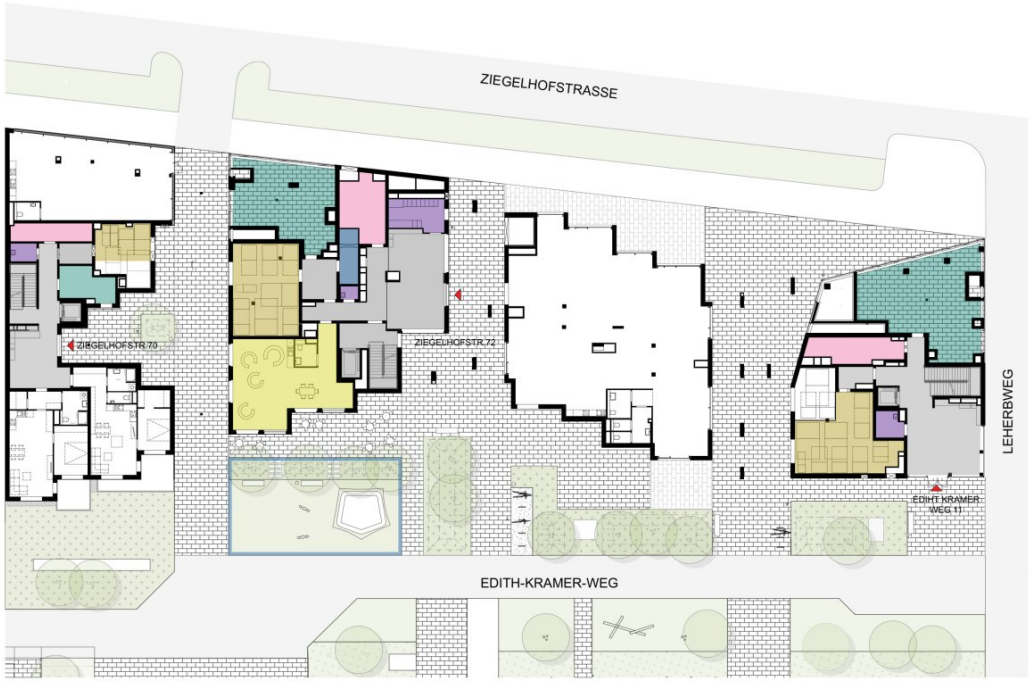
KAUF DEIN HAUS

150

1m 2,5m 5m

GERNER GERNER PLUS.

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

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRADABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss | Vertragsplan
STAND: 06.09.22 | INDEX

KAUF DEIN HAUS

300
2m 5m 10m

N

SEITE 7/7

GERNER GERNER PLUS.

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

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badesee, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstettner 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 Öffis in nur ca. 30 Minuten.

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

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berresgasse, 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 Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

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

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

KAUF DEIN HAUS

GERNER GERNER PLUS.

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

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

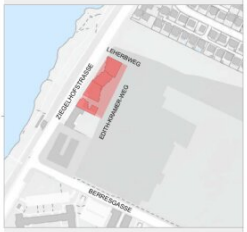
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

M 1:10000
0m 100m 500m

N

SEITE 2/7

ÜBERSICHT LAGE



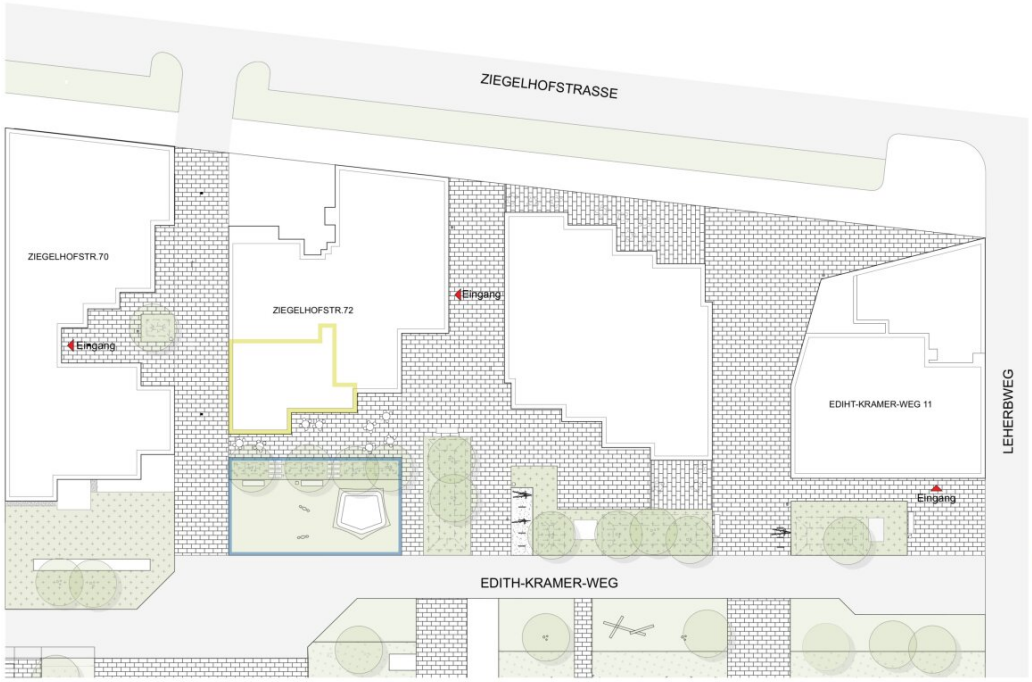
M 1:5000
0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage	Vertragsplan
STAND: 06.09.22	INDEX

GERNER
GERNER
PLUS.

KAUF DEIN HAUS

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

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan | Vertragsplan
STAND: 06.09.22 | INDEX

1:300
2m 5m 10m

SEITE 3/7

GERNER
GERNER
PLUS.

KAUF DEIN HAUS

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

LEGENDE

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

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG — Vertragsplan
STAND: 06.09.22 — INDEX

KAUF DEIN HAUS

1:300
2m 5m 10m

N

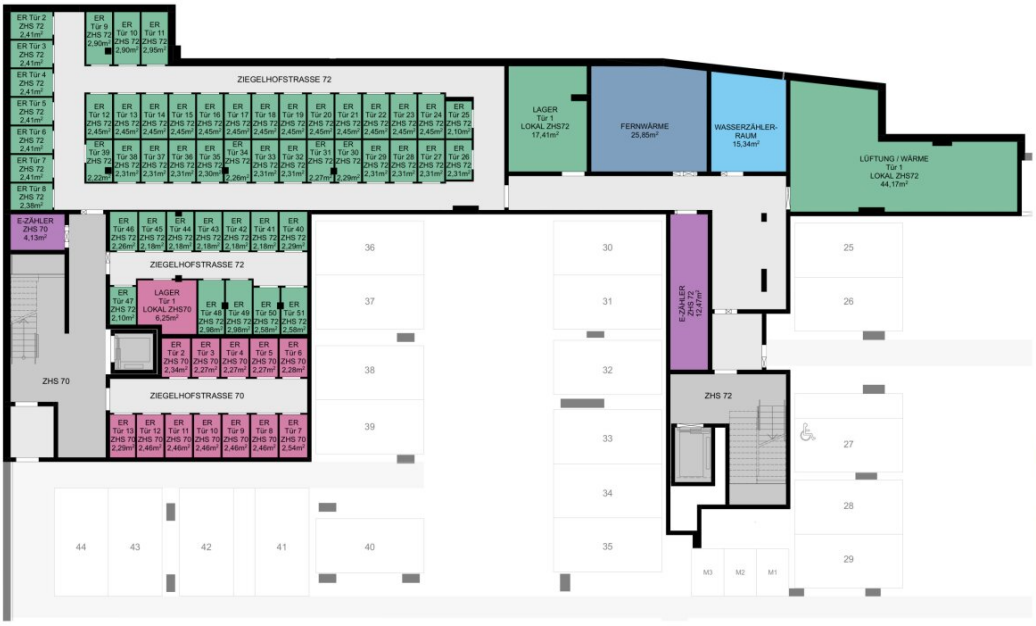
GERNER GERNER PLUS.

Neubau einer Wohnhausanlage

Ziegelhofstrasse 70, 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



LEGENDE

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

ÜBERSICHT UG — Vertragsplan

STAND: 06.09.22 — INDEX

1:150

1m 2,5m 5m

GERNER GERNER PLUS.

KAUF DEIN HAUS

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 40/3/1
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG — Vertragsplan

STAND: 06.09.22 — INDEX

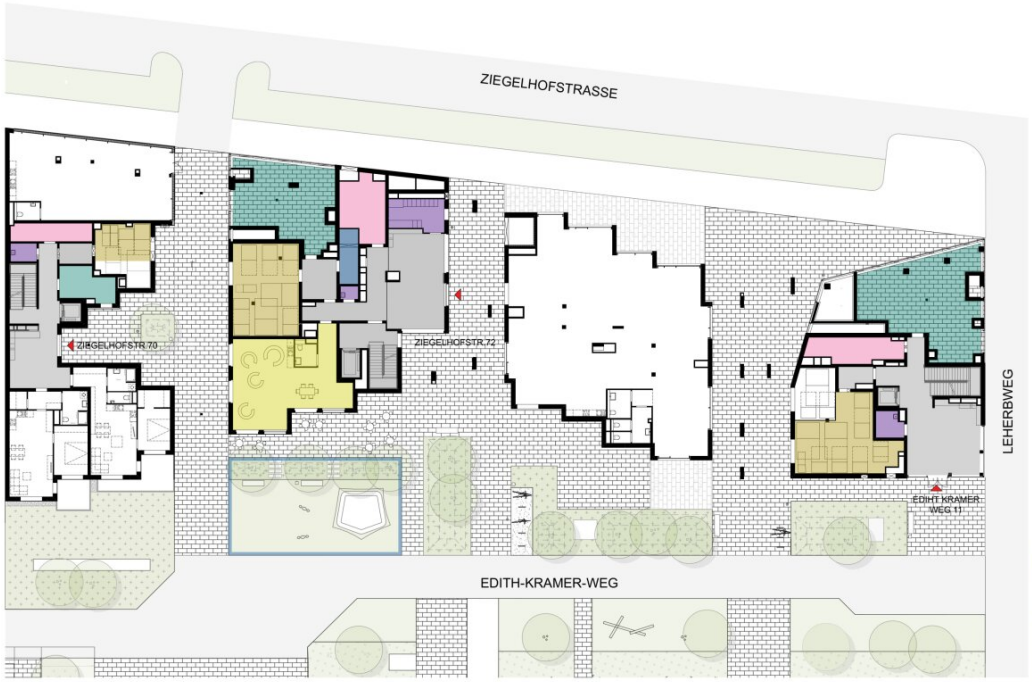
KAUF DEIN HAUS

150

1m 2,5m 5m

GERNER GERNER PLUS.

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

LEGENDE

- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRADABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss | Vertragsplan
STAND: 06.09.22 | INDEX

KAUF DEIN HAUS

300
2m 5m 10m

N

SEITE 7/7

GERNER GERNER PLUS.

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 <150m

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