

PROVISIONSFREIER MIETKAUF IN GRETL'S GARTEN!



Objektnummer: 1834

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	88,28 m ²
Nutzfläche:	88,28 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,08 m ²
Gesamtmiete	1.311,40 €
Kaltmiete (netto)	998,89 €
Kaltmiete	1.192,18 €
Betriebskosten:	193,29 €
USt.:	119,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

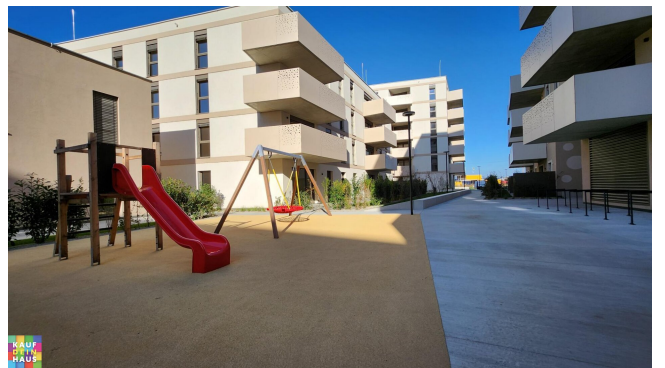
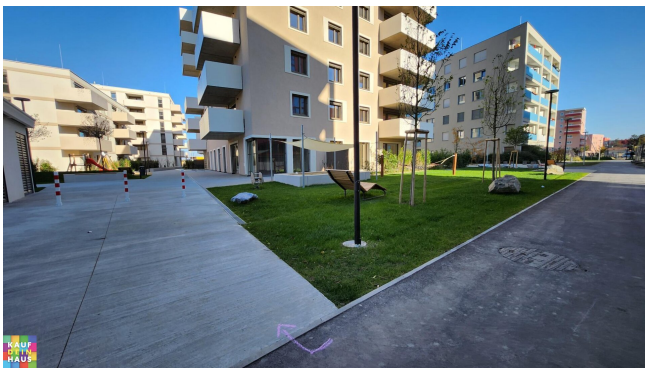
Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

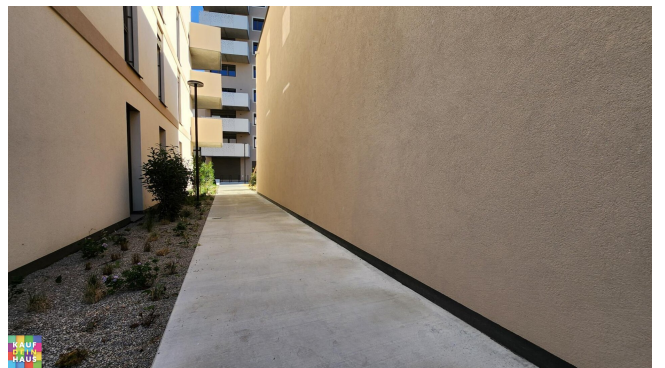
KDH Immobilien GmbH















Wohnhausanlage **Anni-Haider-Weg 3** **1220 Wien**

bwsg

besser wohnen - seit 1991
 BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-
 und Siedungsgenossenschaft
 reg. Gen. m.b.H.
 Triester Straße 40/31, 1100 Wien
 T +43 1 546 08 5070
 wohnungsanfragen@bwsg.at

Gretls Garten - Bauplatz G

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom
 Hirschstettner Badesee, entstehen hier 118 frei-
 finanzierte Eigenheimwohnungen. Neben dem
 idyllischen Badesee mit Liegewiesen und Spiel-
 plätzen befinden sich in nächster Umgebung
 ebenso die Hirschstettner Blumengärten und zahl-
 reiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie
 sich jeden Tag wie im Urlaub.

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

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten,
 mit den Öffi 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.

Am angrenzenden Bildungscampus Beresgasse finden
 Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausge-
 zeichnete Bildungseinrichtungen für ihren Nachwuchs.

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

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäude-
 blöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie
 zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse
 und großzügige Freiflächen aus.
 Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinder-
 wagen- und Fahrradräume, einen geräumigen
 Gemeinschaftsraum sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2-4 Zimmer
 Wohnungsgrößen: von 54m² bis 112m²
 Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse
 KFZ-Stellplätze in der Garage: 94

Stand:
 24.01.2024

INDEX:
 A

ss|plus
 architektur ZT GmbH



Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen. mbH
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

Übersicht
Erdgeschoß

- Gemeinschaftsraum
- KiWA + Fahrradraum
- Müllraum
- Hausbetreuung
- Haupteinfahrt

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Erdgeschoß
M 1:350



Seite 4/9

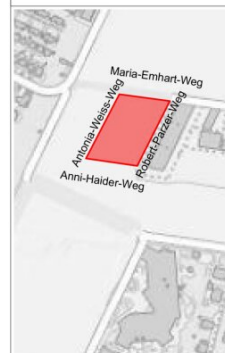
**KAUF
DEIN
HAUS**

Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen. mbH
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwg.at

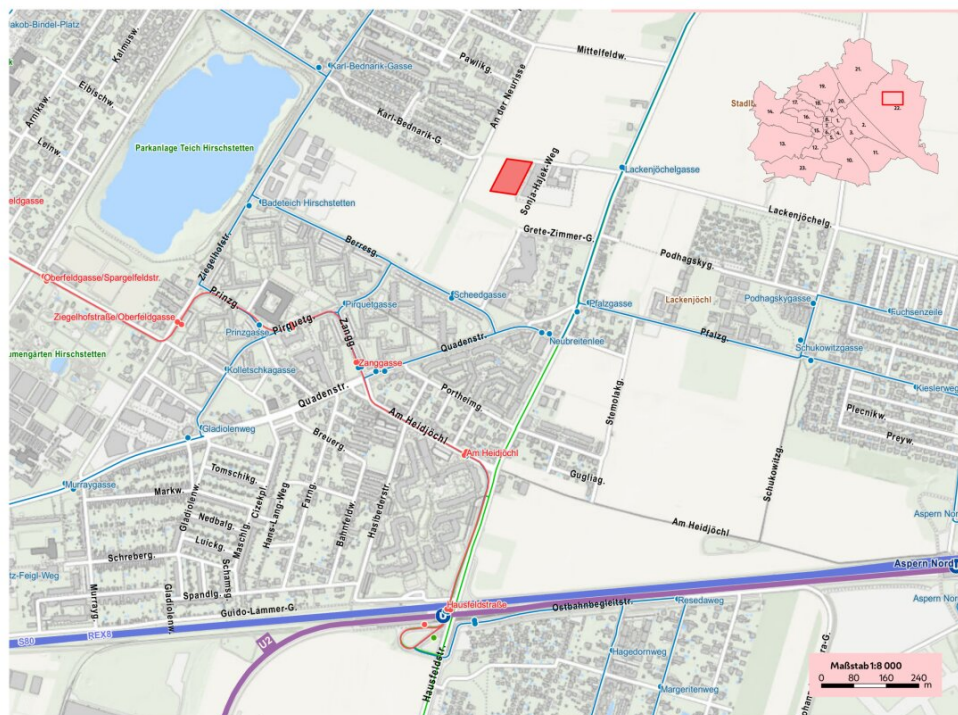
Umgebung



Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS



Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
 1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
 BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-
 Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
 reg. Gen. mbH
 Triester Straße 402/31, 1100 Wien
 T +43 1 546 08 5070
 wohnungsanfragen@bwsg.at

Lageplan

Stand:
 24.01.2024

INDEX:
 A

ss|plus
 architektur ZT GmbH



Lageplan
 M 1:500



Seite 3/9



Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Siedungsgenossenschaft
reg. Gen. m.b.H.
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Übersicht
Untergeschoß**

- PKW-Stellplatz
- Fahrradraum
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)
- Einlagerungsraum
- Haupteinfahrt

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Untergeschoß
M 1:350



Selle 59

**KAUF
DEIN
HAUS**



Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedungsgenossenschaft
reg. Gen. mbH
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

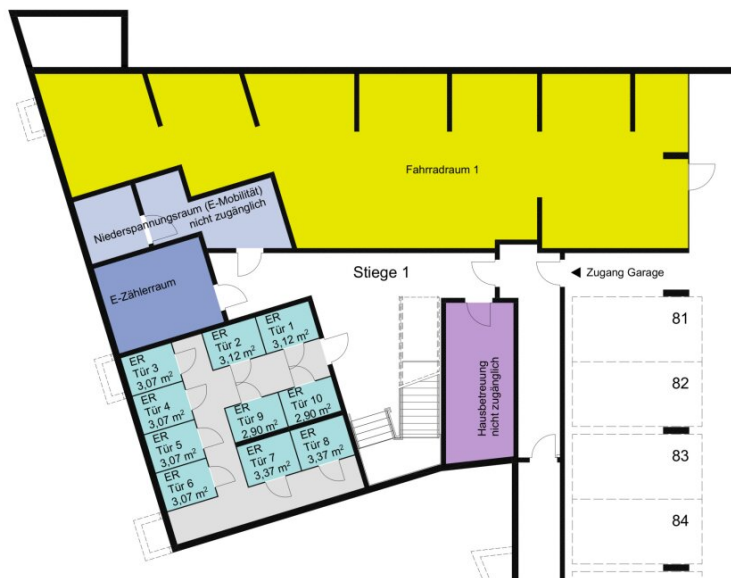
Einlagerungsräume
Stiege 1

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Untergeschoß
M 1:125



Seite 6/9

**KAUF
DEIN
HAUS**

Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen. mbH
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

Einlagerungsräume
Stiege 3

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Untergeschoß
M 1:125



Seite 8/9

**KAUF
DEIN
HAUS**

Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen. m.b.H.
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

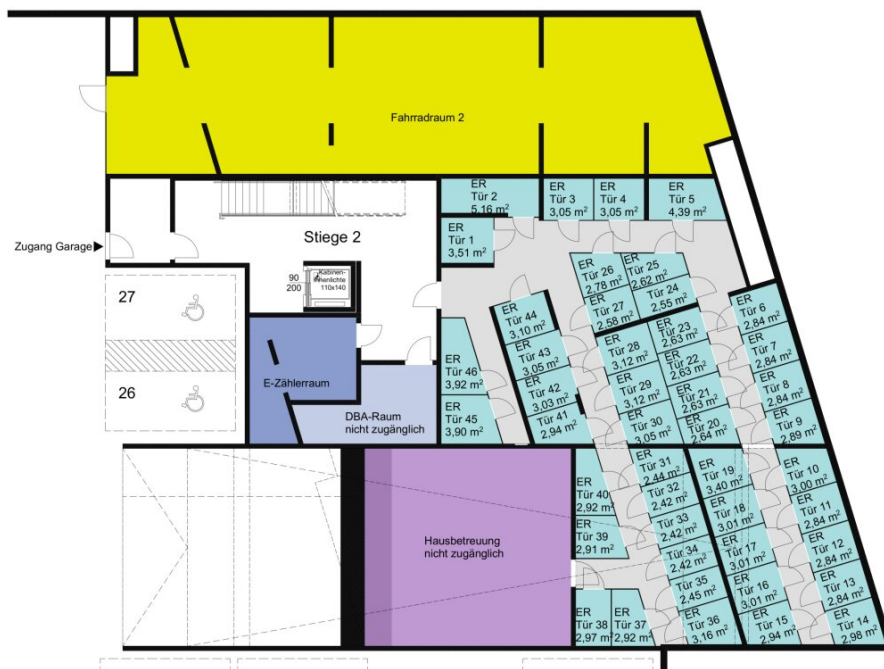
Einlagerungsräume
Stiege 2

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Untergeschoß
M 1:125



Seite 7/9

**KAUF
DEIN
HAUS**

Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
reg. Gen. m.b.H.
Triester Straße 402/31, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsanfragen@bwsg.at

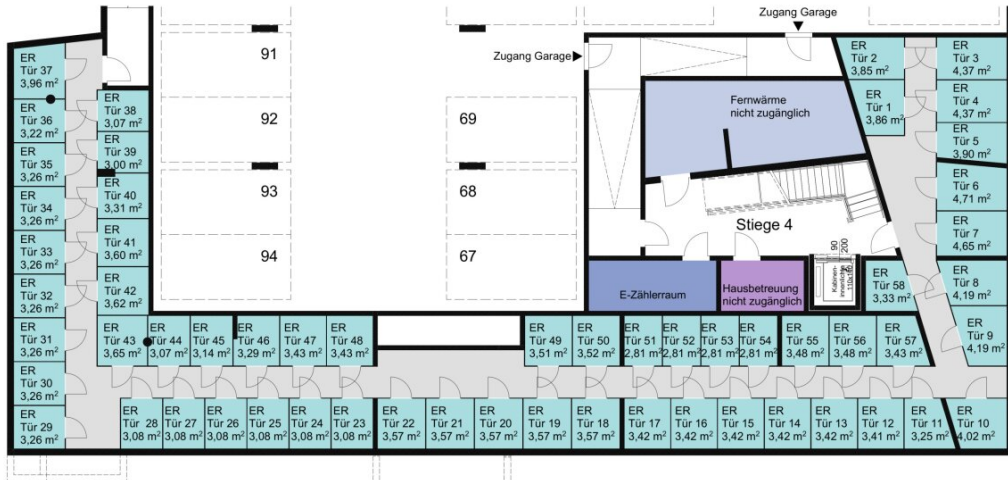
Einlagerungsräume
Stiege 4

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:
24.01.2024

INDEX:
A

ss|plus
architektur ZT GmbH



Untergeschoß
M 1:125



Seite 9/9

**KAUF
DEIN
HAUS**

Objektbeschreibung

Gretls Garten – jetzt mieten und später ohne Preisrisiko kaufen

MIETE MIT KAUFOPTION.

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist vermutlich die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch hohe Zinsen und die aktuellen Vergaberegeln für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf einer Eigentumswohnung noch schwieriger geworden.

Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung in Gretls Garten jetzt mieten und später kaufen können?

Um in Gretls Garten zu wohnen, benötigen Sie einen Finanzierungsbeitrag von rund 880 Euro pro m². Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt ab 12,90 EUR/m², Ihr Mietvertrag ist selbstverständlich unbefristet.

Da wir dieses freifinanzierte Objekt als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft errichtet haben, unterliegt sowohl ihr Mietvertrag als auch der spätere Eigentumserwerb dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Im Unterschied zur gesetzlichen Regelung und zu Ihrem Vorteil vereinbaren wir bereits jetzt, zu welchem Kaufpreis Sie die Wohnung nach Ablauf von 5 Jahren erwerben können.

Ihr Eigentum in Badeteich-Nähe – im 6. und im 10. Jahr möglich:

Ihre Vorteile:

- Der Kaufpreis für den erstmalig möglichen Eigentumserwerb wird bereits jetzt vertraglich vereinbart und nicht indexiert.
- Ihr Finanzierungsbeitrag verwohnt sich lediglich um die gesetzlichen 1% pro Jahr. 95% werden also beim Eigentumserwerb nach 5 Jahren auf den Kaufpreis angerechnet.

Sollten Sie Ihre Wohnung im 10. Jahr nach Bezug erwerben wollen, können Sie Ihre Wohnung zum aktuellen Marktwert kaufen. Dieser wird von einem Sachverständigen ermittelt. Der nicht verwohnte Finanzierungsbeitrag wird selbstverständlich auch in diesem Fall angerechnet.

Ab dem 11. Jahr nach Mietvertragsbeginn ist kein Kauf mehr vorgesehen, Sie können Ihre Wohnung jedoch entspannt und unbefristet zu unveränderten Konditionen weiter mieten.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten

wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündigungsverzichts vorausgesetzt. Ihren verbliebenen Finanzierungsbeitrag erhalten Sie zurück.

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 <375m
Apotheke <275m
Klinik <1.150m
Krankenhaus <3.150m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <525m
Universität <2.675m
Höhere Schule <2.650m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Bank <675m
Geldautomat <675m
Post <675m
Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <1.075m
Straßenbahn <550m
Bahnhof <1.100m
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap