

**BILLIGER WIRD NIMMA! 6,5% WINTERRABATT!**



**Objektnummer: 2696**

**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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	295.796,00 €
Betriebskosten:	107,17 €
USt.:	10,72 €
Provisionsangabe:	Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**



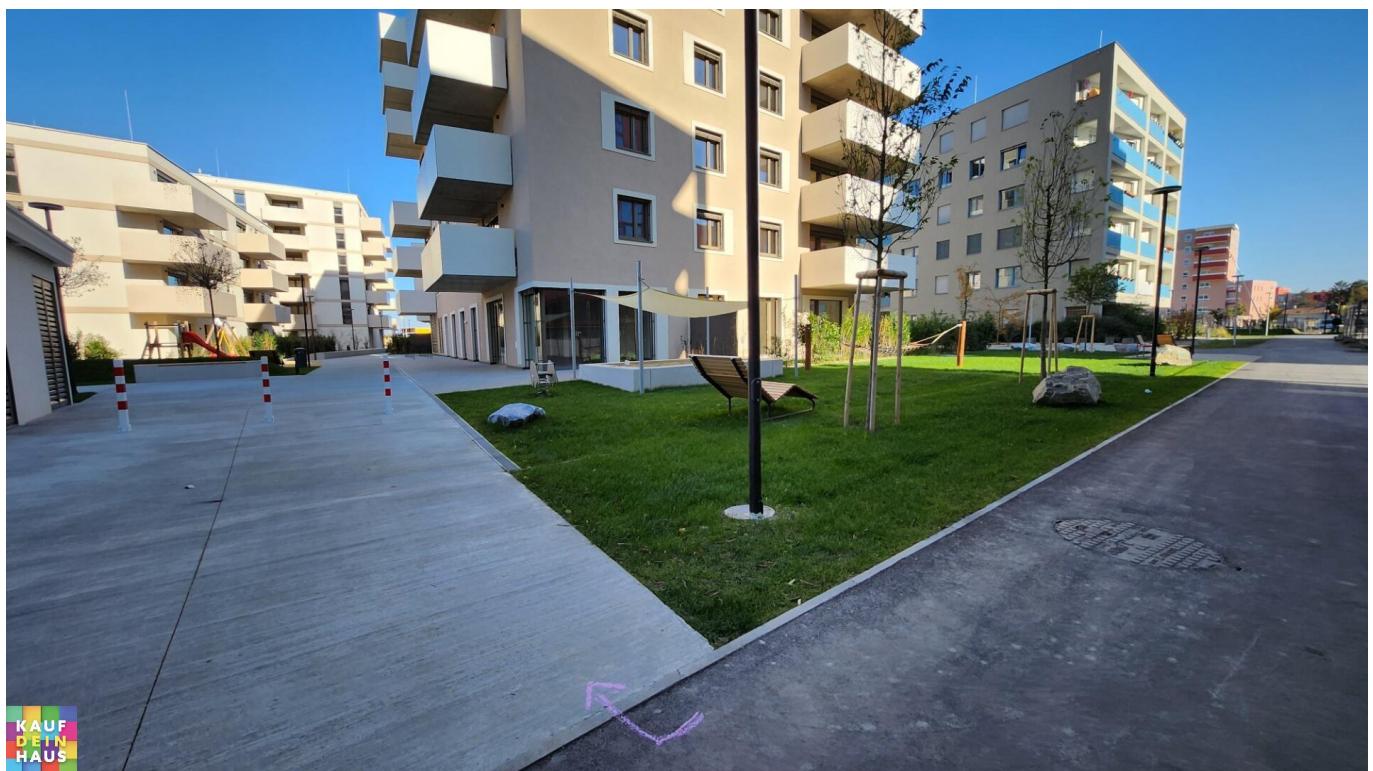


KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS

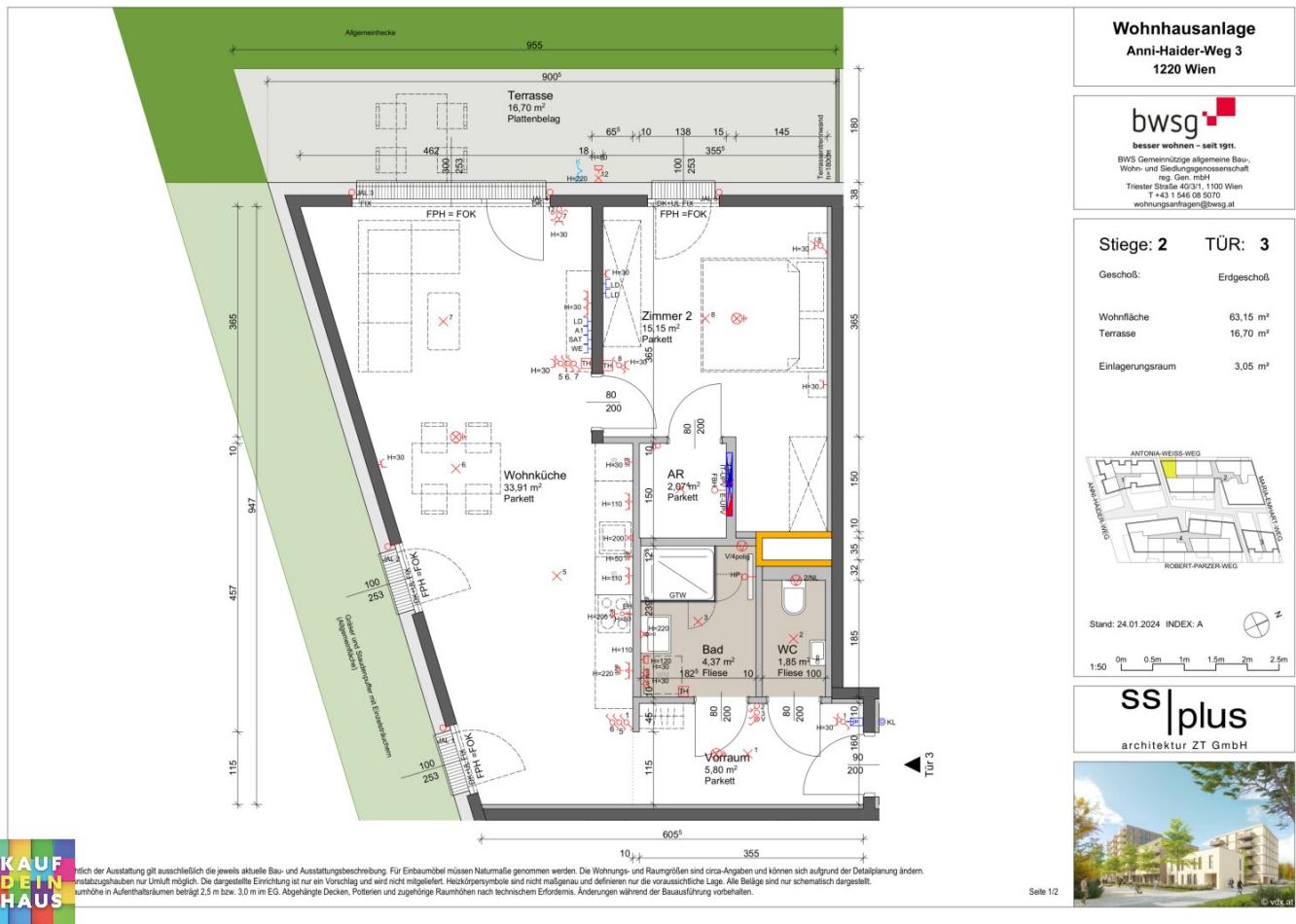














**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
n.v. G.m.b.H.  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsgenossen@bwsg.at

**Gret's Garten - Bauplatz G**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badesee, entstehen hier 118 frei-finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badesee mit Liegewiesen und Spielplätzen befindet sich hier ein kleiner Park, 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, erwarten Sie eine ausgeszeichnete Infrastruktur.

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

Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule auszeichnende Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnunggrundrisse und großzügige Freiflächen aus.

Es gibt einen Garten, Einliegerwohnräume, Kinder-

wagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum sowie eigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2-4 Zimmer

Wohnungsgrößen: von 54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>

Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse

KFZ-Stellplätze in der Garage: 94

Stand: INDEX:

24.01.2024 A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



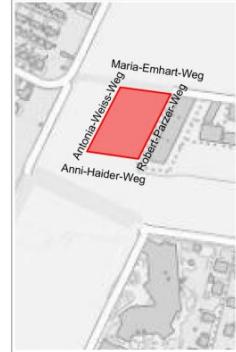
Seite 1/9

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

**bwsg**

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot Triester  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsauslagen@bwsg.at

**Umgebung**



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



Seite 2/9



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS



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



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot Klemm  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanlagen@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 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsmoeglichkeiten@bwsg.at

### Übersicht Erdgeschoß

- Gemeinschaftsraum
- KIWA + Fahrradraum
- Müllraum
- Hausbetreuung
- Haupterschließung

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Erdgeschoß**  
M 1:350



Seite 49



Antonia-Weiss-Weg

Stiege 1

Stiege 2

Müllraum

- ◀ Ein- und Ausfahrt  
PKW und Fahrrad
- ◀ Haupterschließung

Marie-Emhart-Weg

Gemeinschaftsraum

KIWA + Fahrad

Stiege 4

Robert-Parzer-Weg

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



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot Kainz  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsmoeglichkeiten@bwsg.at

### Übersicht Untergeschoß



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:350

Seite 59

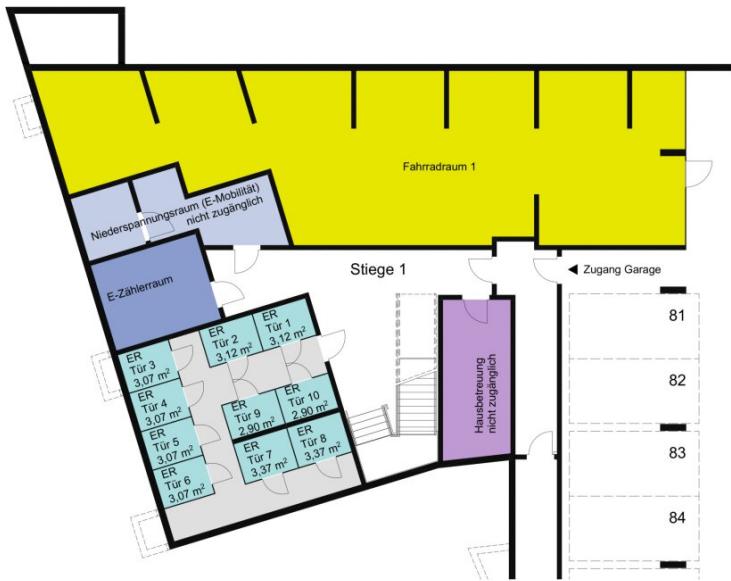


**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot Kainz  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohngebaurechte@bwsg.at

### Einlagerungsräume Stiege 1



Stand:  
24.01.2024 INDEX:  
A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125

Seite 69



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



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsbaugenossenschaft  
mag. Gmunden  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsauslagen@bwsg.at

### Einlagerungsräume Stiege 2

- [teal] Einlagerungsräume
- [light grey] Erschließung
- [blue] E-Zäherraum
- [light blue] Technikraum (nicht zugänglich)
- [yellow] Fahrradraum
- [purple] Hausbetreuung (nicht zugänglich)



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**SS|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 79



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



bwsg  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohngebaurechte@bwsg.at



### Einlagerungsräume Stiege 3

- 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 89



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



bessere wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Wohnungsgenossenschaft  
mag. Gernot  
Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsauslagen@bwsg.at

### Einlagerungsräume Stiege 4

- Einlagerungsräume
- 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 99



## **Objektbeschreibung**

**BILLIGER WIRD NIMMA! 6,5% WINTERRABATT AUF ALLE WOHNUNGEN! (ALLE ANGEFÜHRten PREISE SIND SCHON DIE AKTIONSPREISE!)**

**ZUSÄTZLICH GIBT ES PRO ZIMMER EINEN € 1000,- GUTSCHEIN VON XXXLUTZ!**

### **AUF INS NEUE ZUHAUSE - AM BESTEN IN GRETL'S GARTEN!**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 118 freifinanzierte 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 eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten - nächste U-Bahn Anschlussstelle U2 Hausfeldstrasse.

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

**FÜR IHRE KINDER IST GESORGT!** Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus. Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum für Ihre Partys sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2–4 Zimmer

Wohnungsgrößen: von 54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>

Verschiedene Freiflächenvarianten: Loggia, Balkon, Terrasse

**Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um € 29.202,45,- erworben werden. Begrenzte Stückzahl vorhanden!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <275m

Klinik <1.150m  
Krankenhaus <3.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <150m  
Universität <2.675m  
Höhere Schule <2.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Bank <675m  
Geldautomat <275m  
Post <675m  
Polizei <1.175m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <1.075m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <1.075m  
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap