

**SCHNELL NOCH IHR GELD ANLEGEN - 6,5%  
WINTERRABATT!**



**Objektnummer: 2832**

**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:	62,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,68 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	283.499,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.188,82 €
Betriebskosten:	153,46 €
USt.:	15,35 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH











## LEGENDE

Starkstrom	
	Schuko-Steckdose 1-fach
	Schuko-Steckdose 2-fach waagr.
	Schuko-Steckdose 2-fach senk.
	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
	Jalousie-/Motorschluss
	E-Herdanschluss
	Doppeltaster
	Jalousie-Schalter
	UP-Anschlussdosen 5 pol.
	Taster mit Meldeleuchte
	Wandleuchte Terrasse
	E-Verteiler

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.

WBO Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5970  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 2/2





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



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 545 00 50  
wohnungsaufträge@bwg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 89 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenfalls die Hirschstettner Bäder und zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Führen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwarten 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 liebliches 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 und Bewohner erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

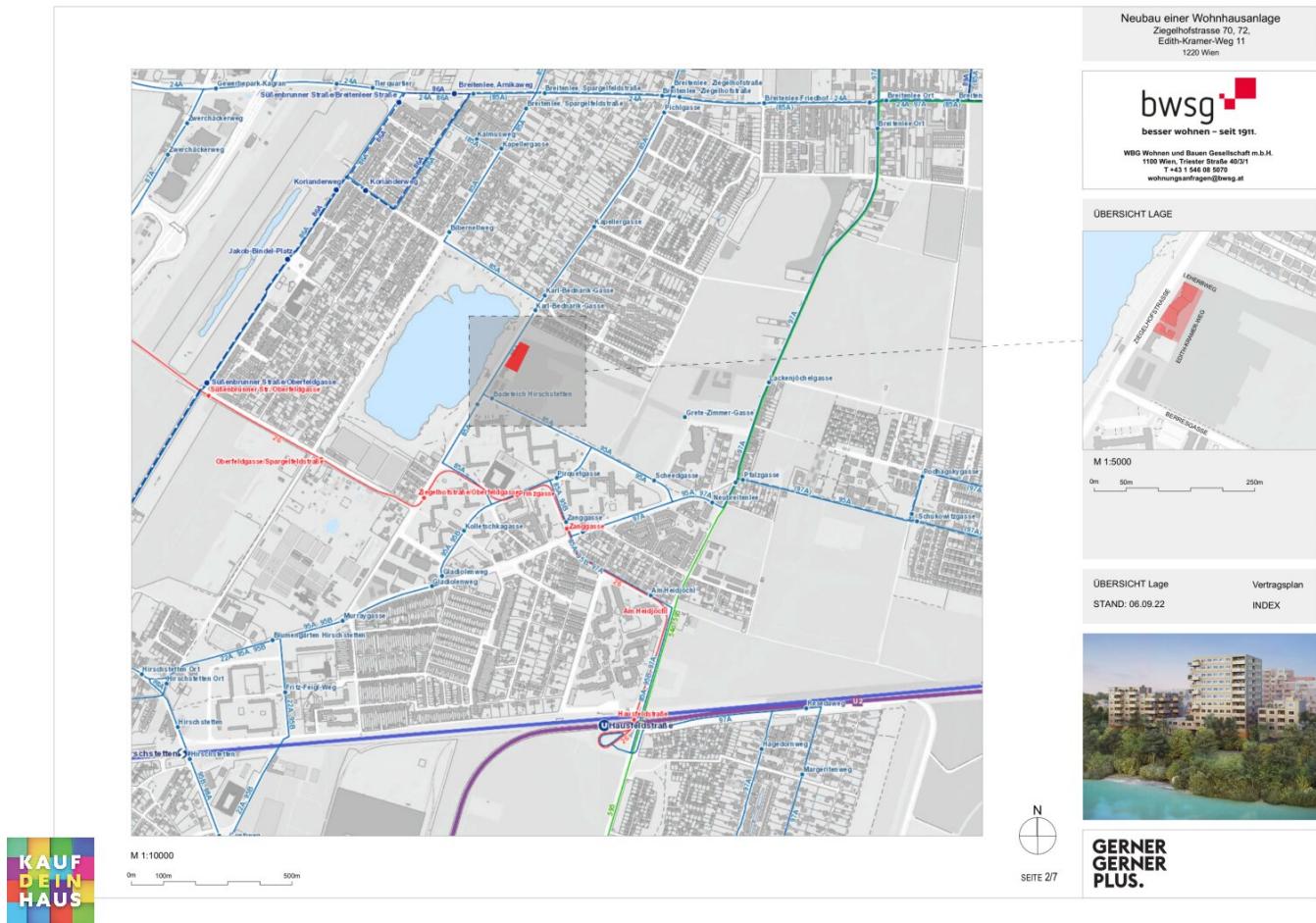
Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

**Projekt:**  
Wohnungen: 89  
Lokale: 2  
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 1/7



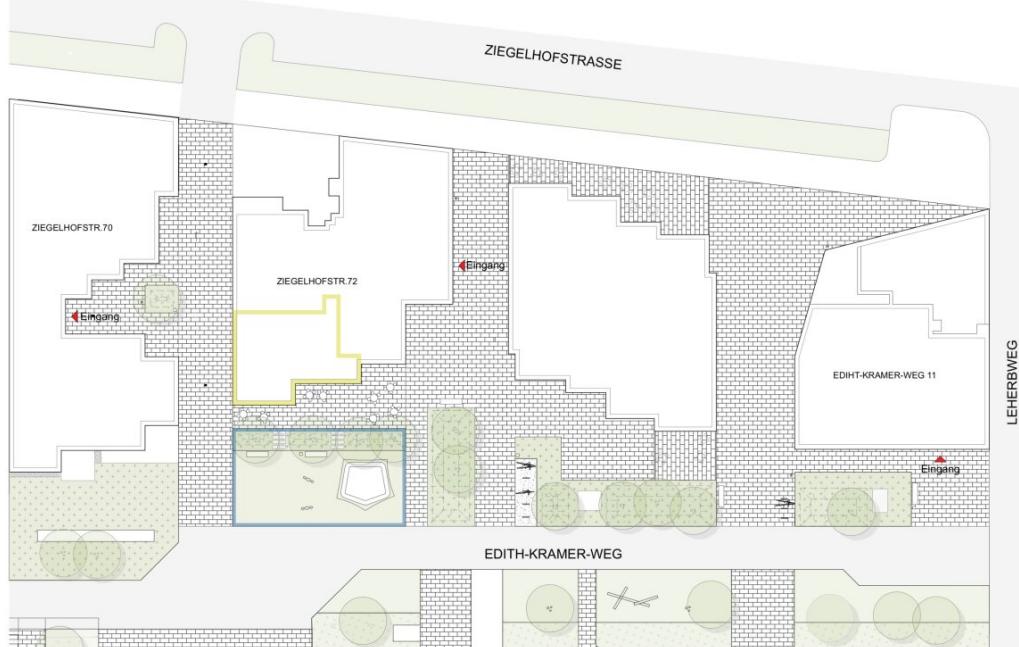


Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 565 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE  
KINDERSPIELPLATZ  
GEMEINSCHAFTSRAUM



ÜBERSICHT Lageplan  
STAND: 06.09.22  
Vertragsplan  
INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 3/7

KAUF  
DEIN  
HAUS  
300  
2m 5m 10m

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



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 545 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSEUNG
- ERSCHLIESUNG
- ▼ ▲ GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 4/7

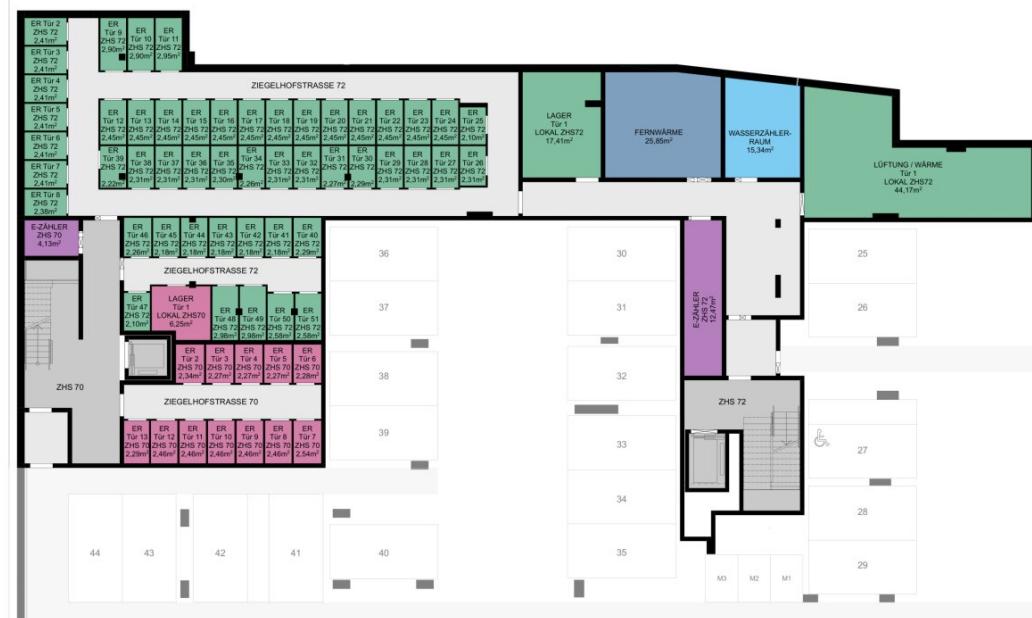
KAUF  
DEIN  
HAUS

1:300

2m 5m 10m

—

LEGENDE
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
E-ZÄHLER
HAUPTERSCHLIESUNG
ERSCHLIESUNG



ÜBERSICHT UG Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 5/7





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 40/31  
T +43 1 546 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE

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



ÜBERSICHT Erdgeschoss Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

KAUF  
DEIN  
HAUS  
300  
2m 5m 10m



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



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 545 00 50  
wohnungsaufträge@bwg.at

Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 89 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenfalls die Hirschstettner Bäder sowie zahlreiche andere Naherholungsgebiete. Führen Sie sich jeden Tag wie im Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwarten 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 liebliches 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, ausgewzeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Alle Bewohnerinnen und Bewohner erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

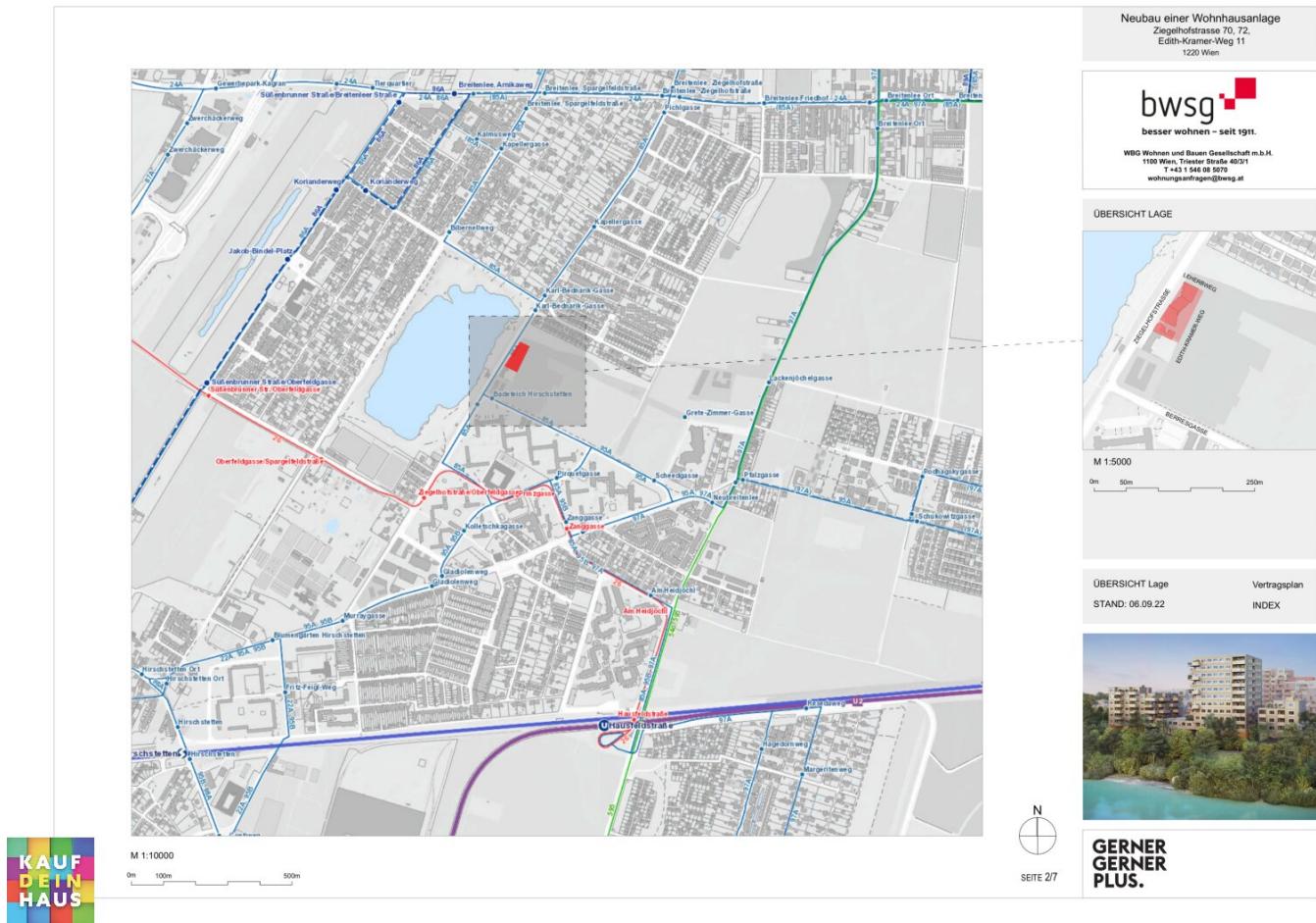
Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahelegenden Park.

**Projekt:**  
Wohnungen: 89  
Lokale: 2  
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 1/7



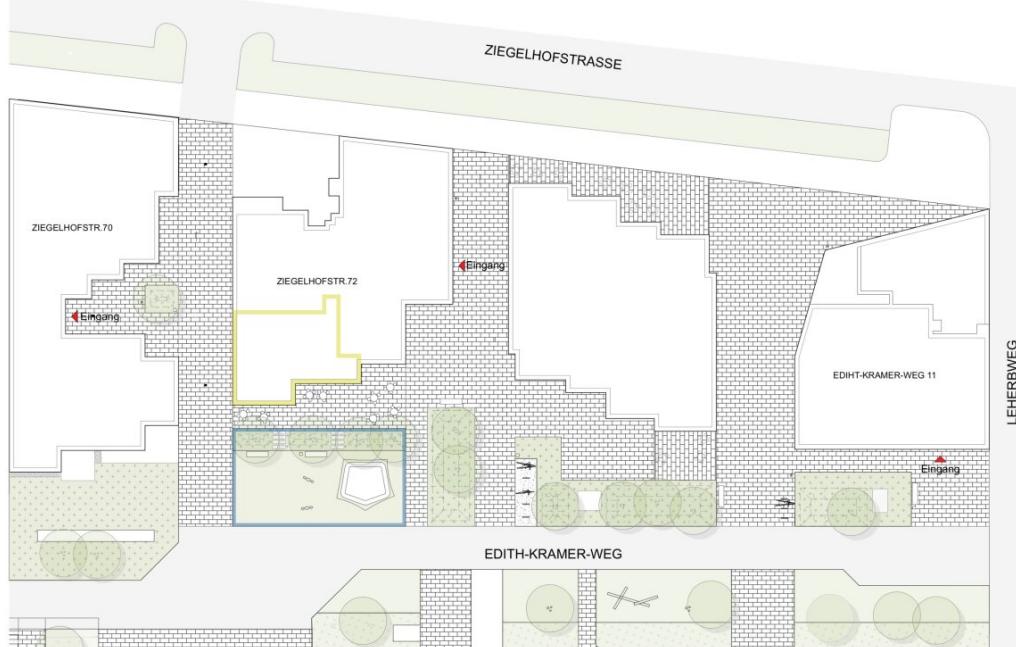


Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 565 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE  
KINDERSPIELPLATZ  
GEMEINSCHAFTSRAUM



ÜBERSICHT Lageplan  
STAND: 06.09.22  
Vertragsplan  
INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 3/7

KAUF  
DEIN  
HAUS  
300  
2m 5m 10m

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



WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/31  
T +43 1 565 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSEUNG
- ERSCHLIESUNG
- ▼ ▲ GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

SEITE 4/7

KAUF  
DEIN  
HAUS

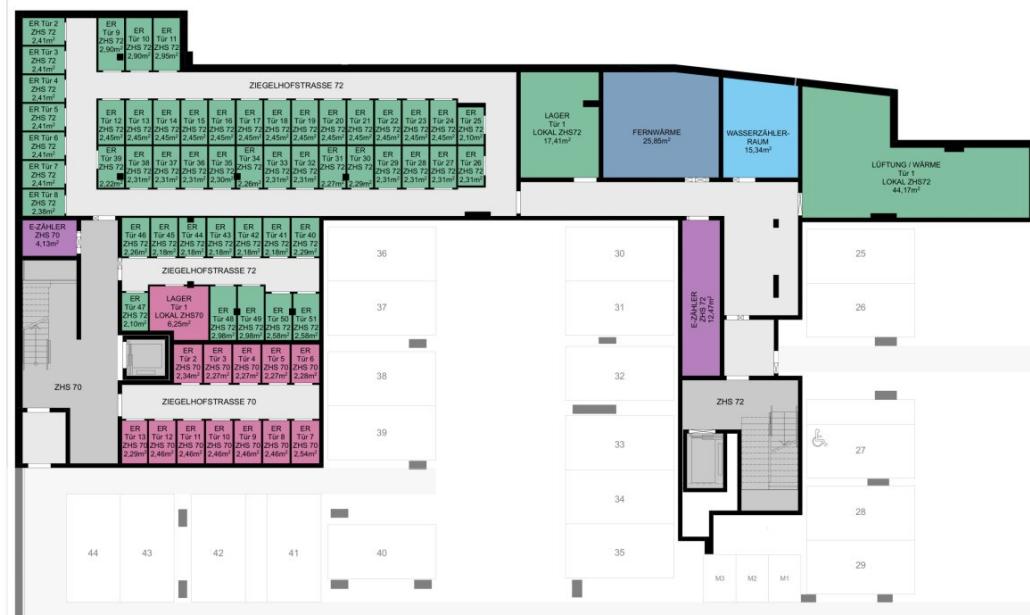
1:300

2m 5m 10m



ZUFAHRT VON  
WEITERER TIEFGARAGE

LEGENDE
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
E-ZÄHLER
HAUPTERSCHLIESUNG
ERSCHLIESUNG



ÜBERSICHT UG Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 5/7





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 40/31  
T +43 1 546 00 50  
wohnungsaufträge@bwsg.at

LEGENDE

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



ÜBERSICHT Erdgeschoss Vertragsplan  
STAND: 06.09.22 INDEX



GERNER  
GERNER  
PLUS.

KAUF  
DEIN  
HAUS  
300  
2m 5m 10m

## Objektbeschreibung

**SO GÜNSTIG, DA TAUT SOGAR DER SCHNEEMANN! 6,5% RABATT AUF ALLE WOHNUNGEN UND GARAGEN!**

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

**VOM ANGEFÜHRTEN NETTOPREIS WIRD NOCH EIN RABATT VON 6,5% ABGEZOGEN!**

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal 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!

**UM NETTO € 27.450,- KÖNNEN SIE SICH IHREN TIEFGARAGENSTELLPLATZ SICHERN!**

Direkt beim Hirschstettner Badesee entstehen 99 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. Die Gebäude zeichnen sich durch eine Höhenstaffelung in vier vorgegebenen Bauklassen mit zwei bis

maximal elf Geschoßen aus. Auf diese Weise wird eine ausreichende Belichtung der Gebäude und des Freiraums gewährleistet. Bei der Planung haben wir auch an Selbstversorger gedacht: bestehende Gewächshäuser sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Ein großer Anteil der Dachflächen pro Bauplatz werden begrünt und auch begehbar sein.

Des Weiteren legen wir ein besonderes Augenmerk auf den optimalen Nutzungsmix von gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen: In den Erdgeschoßzonen ist Platz für Supermärkte, Lokale, eine Apotheke und Bäckerei sowie einen Kindergarten.

Gemeinschaftsräume wie eine Bibliothek, einen Spieleverleih- und Multifunktionsraum bieten Möglichkeiten für eine individuelle Freizeitgestaltung.

Wasser ist ein charakteristisches Element des Gebietes und wird das neue Stadtviertel prägen. Die bestehenden Freiräume am Hirschstettner Badeteich werden durch Cafés und Aufenthaltsbereiche aufgewertet.

Ausreichend Grün- und Freiräume zu gestalten, ist uns besonders wichtig. Geplant sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende.

Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Dennoch kommen Autobesitzer mit zahlreichen Tiefgaragen-Parkplätzen nicht zu kurz. Mobilitätsstationen bieten Bike und Carsharing; aber auch Serviceleistungen wie eine Fahrradreparaturwerkstatt an.

Für Elektrofahrzeugbesitzer:innen: Alle Stellplätze der BWSG-Objekte werden für die E-Mobilität vorbereitet.

## **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 <550m

Post <825m

Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap