

**EISKALT REDUZIERT - 6,5% WENIGER ZAHLEN, WARM WOHNEN!**



**Objektnummer: 2938**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Anni-Haider-Weg 9                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,62 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,65                             |
| Kaufpreis:                    | 313.021,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 76,16 €                          |
| USt.:                         | 8,51 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

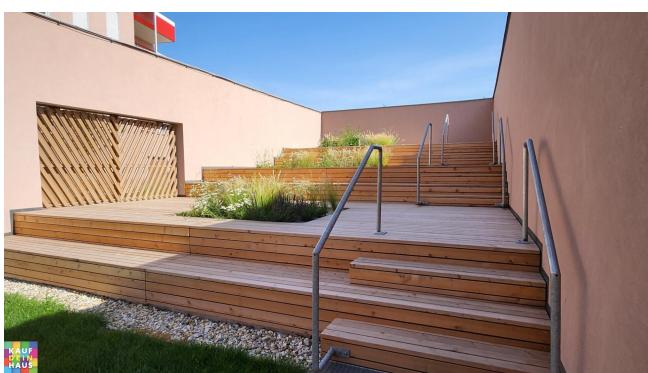
## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf







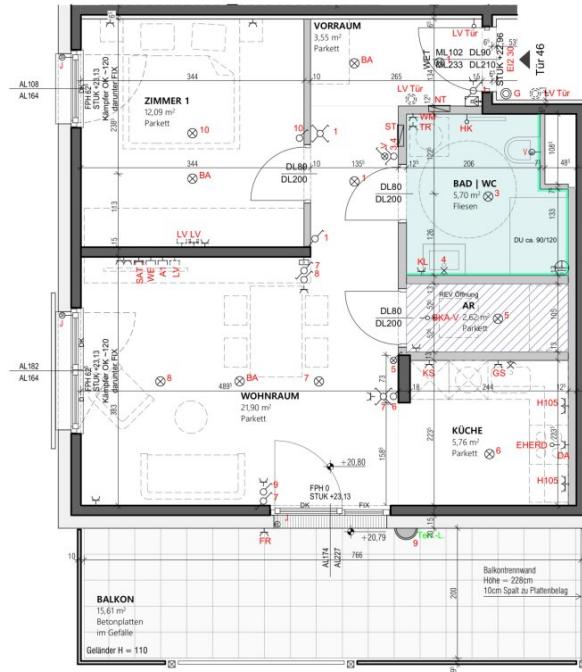


WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD

Anni-Haider-Weg 9  
1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Werke Gesellschaft m.b.H.  
reg. Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Gewerbestraße 403/1  
T +43 1 546 08 5070  
berneggasse@bwsg.at



|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Tür: 46  
GESCHOSS: OG  
WNF: 51,62 m²  
Balkon: 15,61 m²  
Einlagerungsraum: 2,19 m²

STAND: 29.04.2024  
MASSTAB: 1:50  
INDEX: 0



Die Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoss mindestens 3 Meter.

Wand- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dusenabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Belege sind nur schematisch dargestellt.

Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Potten und zugehörige Raumhöhen nach technischen Erfordernissen. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Seite: 1/2

Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 34  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

## LEGENDE

|  |                                  |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|
|  | Wohnungsverteiler Medien         |  | Deckenauslass                               |
|  | Wohnungsverteiler Starkstrom     |  | Wandauslass                                 |
|  | Ausschalter                      |  | Wandauslass direkt schaltbar                |
|  | Wechselschalter                  |  | Steckdose                                   |
|  | Serienenschalter                 |  | Doppelsteckdose                             |
|  | Kreuzschalter                    |  | Steckdose mit Klappdeckel                   |
|  | Kontrolllichtschalter            |  | Steckdose Feuchtraum                        |
|  | Taster                           |  | Steckdose für Geschirrspüler                |
|  | Leerdose für Taster Türantrieb   |  | Steckdose für Dunstabzugshaube              |
|  | Leerdose für Türantrieb          |  | Steckdose für Kühlschrank                   |
|  | Auslaß E-Heizkörper              |  | Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine |
|  | Anschlußdose E-Herd              |  | Steckdose SAT                               |
|  | Auslass für elektr. Sonnenschutz |  | Mediendose SAT                              |
|  | Ventilator                       |  | Mediendose WIENENERGIE                      |
|  | Raumthermostat                   |  | Mediendose A1                               |
|  | Audio-Innensprechstelle          |  | Leerverrohrung für SAT                      |
|  | Klingeltaster                    |  | Leerverrohrung für A1 oder WE               |
|  | Wandleuchte                      |  | Home-Rauchmelder (batteriebetrieben)        |
|  |                                  |  | Erdung Badewanne/Dusche                     |

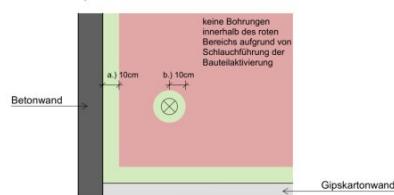
## INSTALLATIONSHÖHEN ELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

|        |  |
|--------|--|
| 110 cm | Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)      |
| 85 cm  | Leerdose für Taster Türantrieb                       |
| 30 cm  | Steckdose allgemein                                  |
| 50 cm  | Steckdose Balkon/Terrasse/Loggia                     |
| 105 cm | Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken            |
| 105 cm | Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine/Trockner |
| 30 cm  | Auslass für E-Heizkörper                             |
| 105 cm | Steckdose über Küchenarbeitsfläche                   |
| 30 cm  | Steckdose für Geschirrspüler                         |
| 10 cm  | Steckdose für Kühlschrank                            |
| 222 cm | Steckdose für Dunstabzug                             |
| 30 cm  | Herdanschlussdose                                    |
| 10 cm  | Wanddusche   |
| 185 cm | Wandauslass über Waschbecken                         |
| 220 cm | Wandleuchte Balkon/Terrasse/Loggia                   |
| 140 cm | AudioInnensprechstelle                               |

|  |  |
|--|--|
|  | Betonwand                                      |
|  | Aussendämmung                                  |
|  | Gipskartonwand                                 |
|  | Bad/WC   |
|  | Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m                |
|  | E-Heizkörper                                   |
|  | Entwässerungsrinne                             |
|  | Kempterventil                                  |
|  | Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m               |
|  | Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m               |
|  | REV Öffnung = Revisionsöffnung für Haustechnik |
|  | Verteiler Fußbodenheizung                      |
|  | RR - Regenfallrohr                             |
|  | Fertige Fußbodenoberkante                      |
|  | AL - Architekturnische                         |
|  | DL - Durchgangslücke                           |
|  | ML - Mauerlichte                               |
|  | STUK - Sturzunterkante                         |
|  | FPH - Fertig Parapet Höhe                      |
|  | D - Drehfügel                                  |
|  | DK - Drehkippfügel                             |
|  | FIX - Fixverglasung                            |

Alle Wohnungsfenster und Fenstertüren sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet

Bohrungen in der Decke dürfen ausschließlich in folgenden Bereichen vorgenommen werden:  
a) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm von sämtlichen Wänden,  
b) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm rund um Elektrodeckenauslässen.



STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 34  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

Seite: 2/2



Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoss mindestens 3 Meter. Abmessungen 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. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Seite: 2/2

## WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anni-Haider-Weg 9 u. 11  
Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien



## Legende Wohnungsgrundrisse



## WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

Anni-Haider-Weg 9 u. 11  
Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien



bwsG  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Werke Seestadtsgesellschaft mbH  
reg. Gen. mBh  
1100 Wien, Seestadtsgasse 403/1  
T +43 1 546 08 5070  
berresgasse@bwsG.at

### Inhalt:

Umgebung

Lageplan

Erdgeschoss

Untergeschoss

Einlagerungsräume

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0

### LEBEN IM STADTTEIL BERRESGASSE

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Bädersee, entstehen hier 148 freiliegende Ein- und Mehrfamilienhäuser. Neben dem idyllischen Badesee 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:

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

Alle Wohnungen erhalten einen privaten Außenbereich als Balkon oder Terrasse. Der gemeinschaftliche Hof der Anlage ist mit Sitztribünen, Picknickplätzen und Spielflächen als zentrale Begegnungszone gestaltet. An der Hausfeldstraße entsteht zudem ein Nahversorger im eigenen Haus.

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

### FAKtenbox

148 Wohnungen

1 Nahversorger im Erdgeschoss

73 Parkplätze in der Tiefgarage

31 Parkplätze im Parkdeck

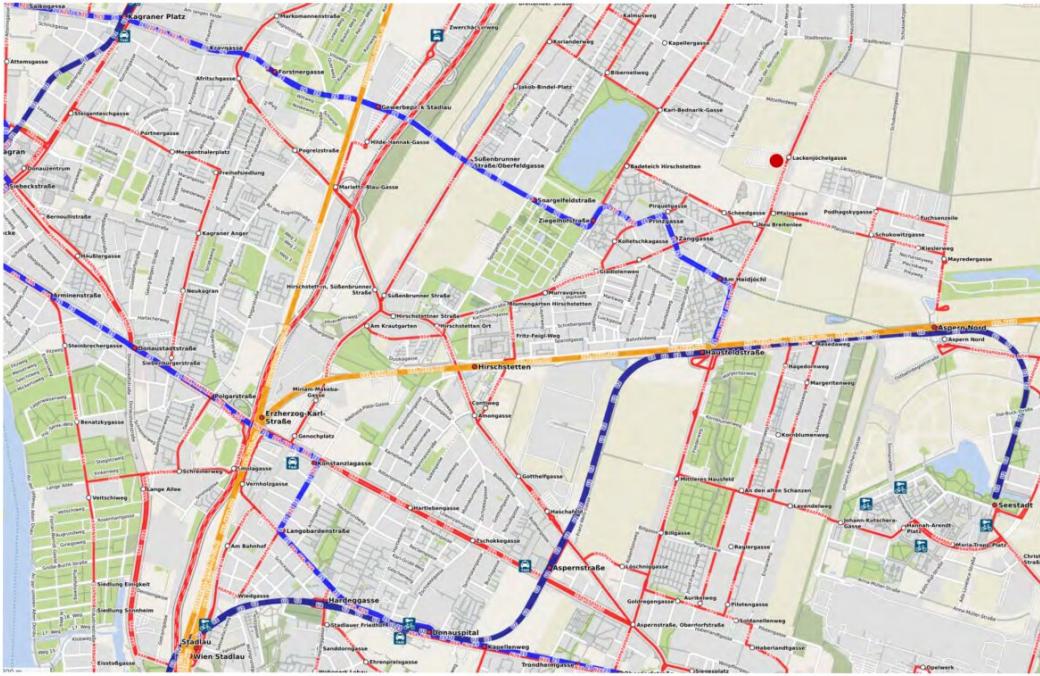


Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 3/4  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

Seite: 1/9





**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**

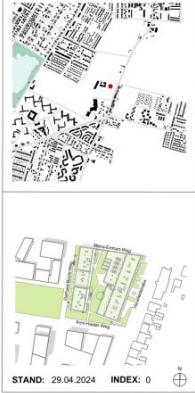
Anni-Haider-Weg 9 u. 11  
Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien

Übersichtspläne



bws besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wirtschaft und Siedlungsbaugesell-  
schaft, Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Maria-Emhart-Weg 403/1  
T +43 1 548 08 5070  
bernegasse@bws.at

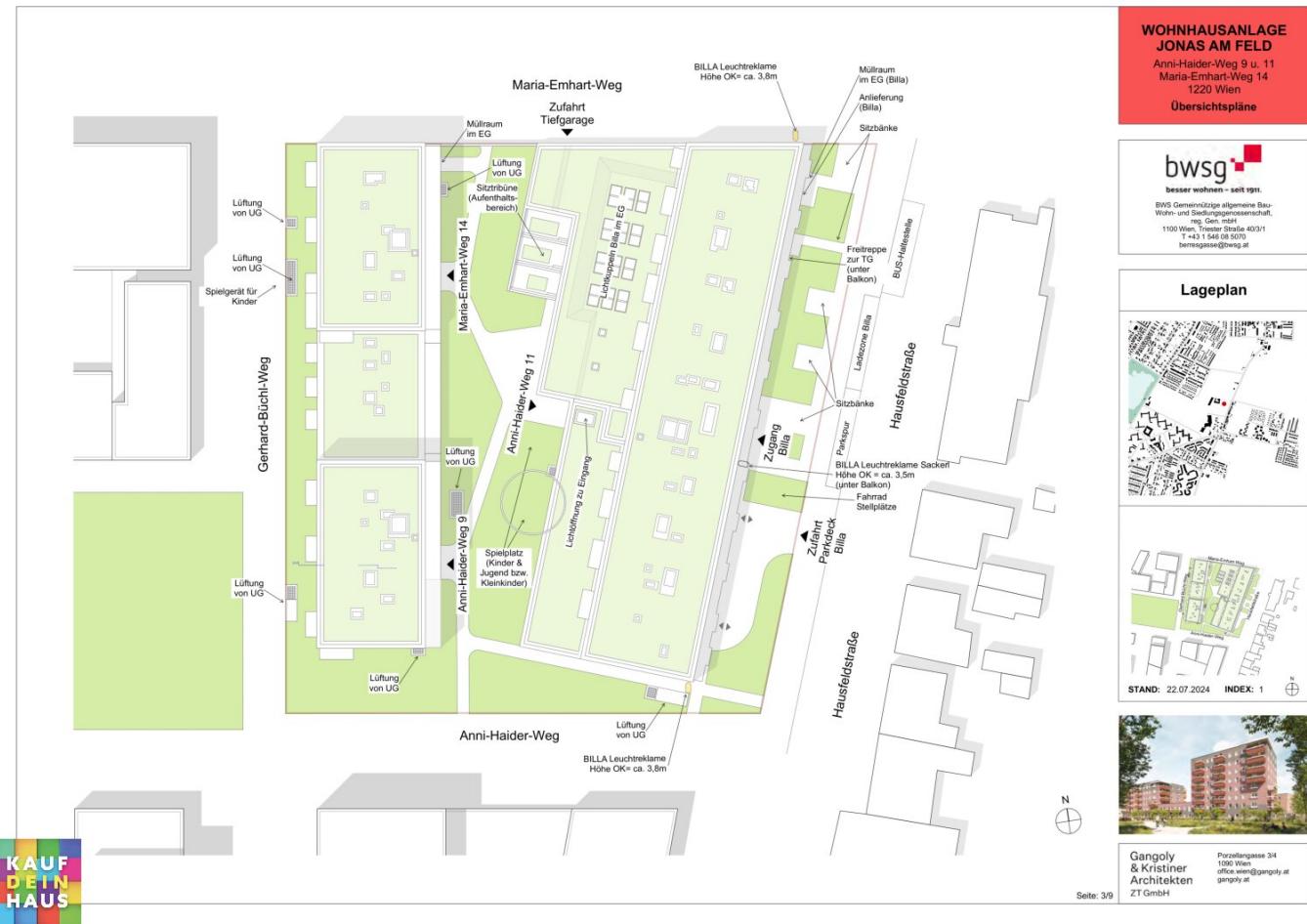
**Umgebung**



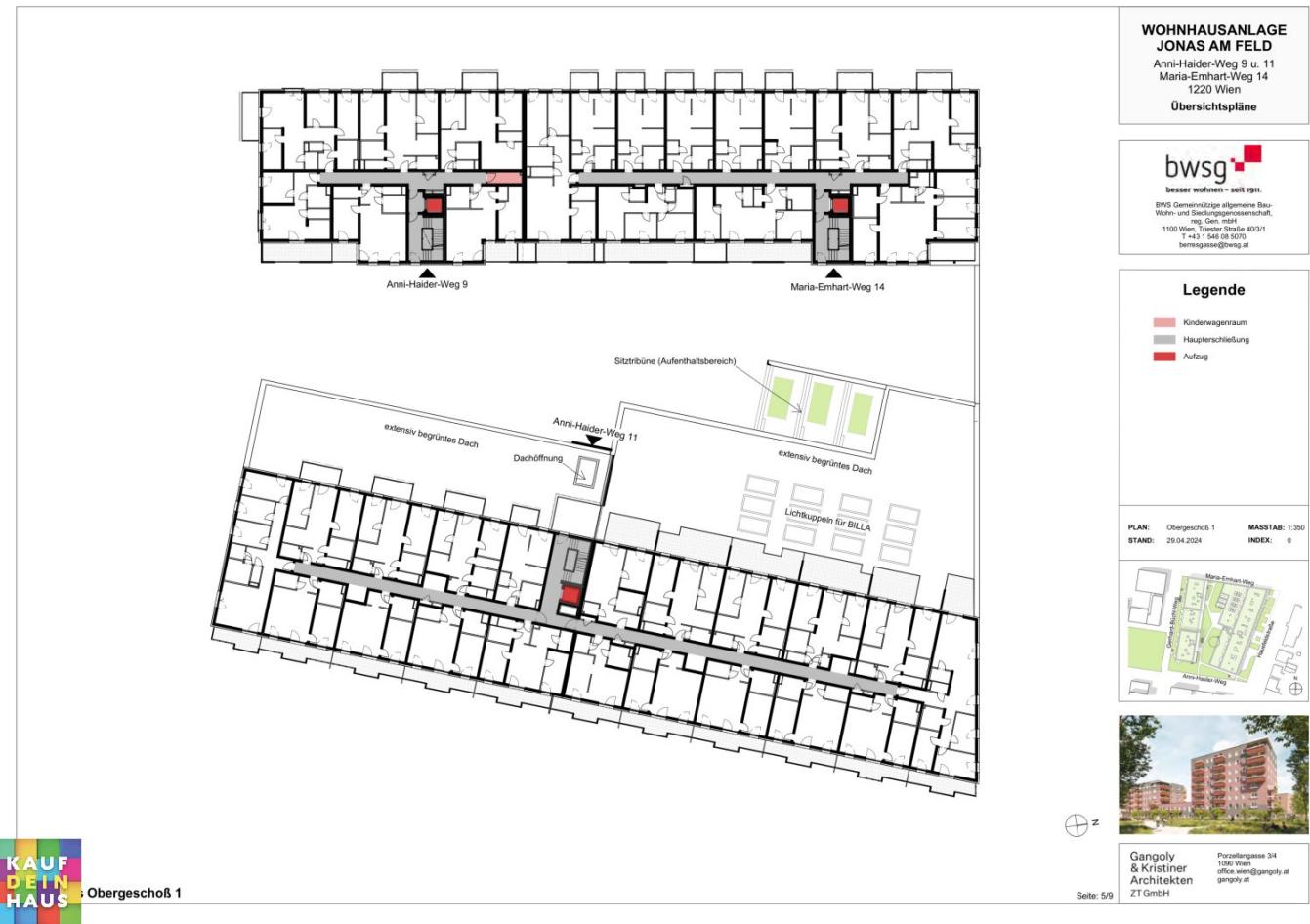
Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 34  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

Seite: 2/9









**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**

Anni-Haider-Weg 9 u. 11  
Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien

Übersichtspläne



BWS Gemeinschaftsallgemeine Bau-  
Werke und Servicegesellschaft m.b.H.  
reg. Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Maria-Emhartgasse 403/1  
T +43 1 546 08 5070  
beraegasse@bws.at

**Legende**

- Fahrraum
- E-Zimmerräume
- Technikräume
- nicht zugänglich
- Technikräume Nahversorger nicht zugänglich
- Haupterschließung
- Erschließung
- Einlagerungsmöglichkeit
- Aufzug

PLAN: Untergeschoss MASSTAB: 1:350

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Seite: 6/9

Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 3/4  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at



Untergeschoss

Die Raumhöhe in den Einlagerungsräumen (ER) beträgt mindestens 2,10 Meter.  
Allgemeine technische Installationen oberhalb von 2,10 Meter sind möglich.

WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD  
Anni-Haider-Weg 9  
1220 Wien

Übersichtspläne



Legende

- Einlagerungsmöglichkeit
- Erschließung
- Haupterschließung
- Fahrraum
- E- Zähleräume
- Technikräume - nicht zugänglich
- Aufzug



PLAN: Einlagerungsräume UG MASSSTAB: 1:100

STAND: 29.04.2024

INDEX: 0



Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 34  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

Seite: 7/9



nsräume Untergeschoss, Anni-Haider-Weg 9

Die Raumhöhe in den Einlagerungsräumen (ER) beträgt mindestens 2,10 Meter.  
Allgemeine technische Installationen oberhalb von 2,10 Meter sind möglich.

WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD  
Maria-Emhart-Weg 14  
1220 Wien

Übersichtspläne



Legende

- Einlagerungsmöglichkeit
- Erschließung
- Haupterschließung
- E-Zimmerräume
- Aufzug



PLAN: Einlagerungsräume UG MASSTAB: 1:100

STAND: 29.04.2024

INDEX: 0



Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 34  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

Seite: 8/9



ngsräume Untergeschoss, Maria-Emhart-Weg 14

Die Raumhöhe in den Einlagerungsräumen (ER) beträgt mindestens 2,10 Meter.  
Allgemeine technische Installationen oberhalb von 2,10 Meter sind möglich.

WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD  
Anni-Haider-Weg 11  
1220 Wien

Übersichtspläne

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wirtschaft Siedlungsbaugesell-  
schaft, Gen. m.b.H.  
1100 Wien, Maria-Ernestin-Gasse 403/11  
T +43 1 546 08 5070  
beratung@bwsg.at

**Legende**

- Einlagerungsmöglichkeit
  - Erschließung
  - Haupterschließung
  - Technikräume Nahversorger  
nicht zugänglich
  - Fahrraum
  - Aufzug
- 

PLAN: Einlagerungsräume UG MASSSTAB: 1:150

STAND: 29.04.2024

INDEX: 0



Gangoly  
& Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

Porzellangasse 34  
office.wien@gangoly.at  
gangoly.at

Seite: 9/9



ngsräume Untergeschoss, Anni-Haider-Weg 11

# Objektbeschreibung

**EISKALT REDUZIERT - 6,5% WENIGER ZAHLEN, WARM WOHNEN!**

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

**WOHNEN IM JONAS AM FELD** - Bauplatz J, Anni-Haider-Weg 9+11; Maria-Emhart-Weg 14, 1220 Wien

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom **Hirschstettner Badesee**, entstehen hier **148 freifinanzierte Eigentumswohnungen**.

In verschiedenen Größen 1 bis 5 Zimmer-Wohnungen - perfekte Grundrisse!

Es erwartet Sie ausgezeichnete **Infrastruktur und ein Nahversorger direkt im Objekt**.

**Es sind 73 Tiefgaragenplätze vorhanden - Kaufpreis pro Stellplatz € 29.345,75** Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

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

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <400m  
Apotheke <425m  
Klinik <1.300m  
Krankenhaus <3.250m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <225m  
Universität <2.550m  
Höhere Schule <2.550m

### Nahversorgung

Supermarkt <375m  
Bäckerei <650m  
Einkaufszentrum <2.175m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <375m

Post <750m

Polizei <1.325m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap