

**Sparen Sie sich jetzt die Kosten für die  
Vertragserrichtung! Eigennutzer; Anlage; Mietkauf-  
Wohnen am Badeteich Hirschstetten; Provisionsfrei**



20240918\_135638

**Objektnummer: 123578\_19**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	60,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	324.824,25 €

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Steininger**

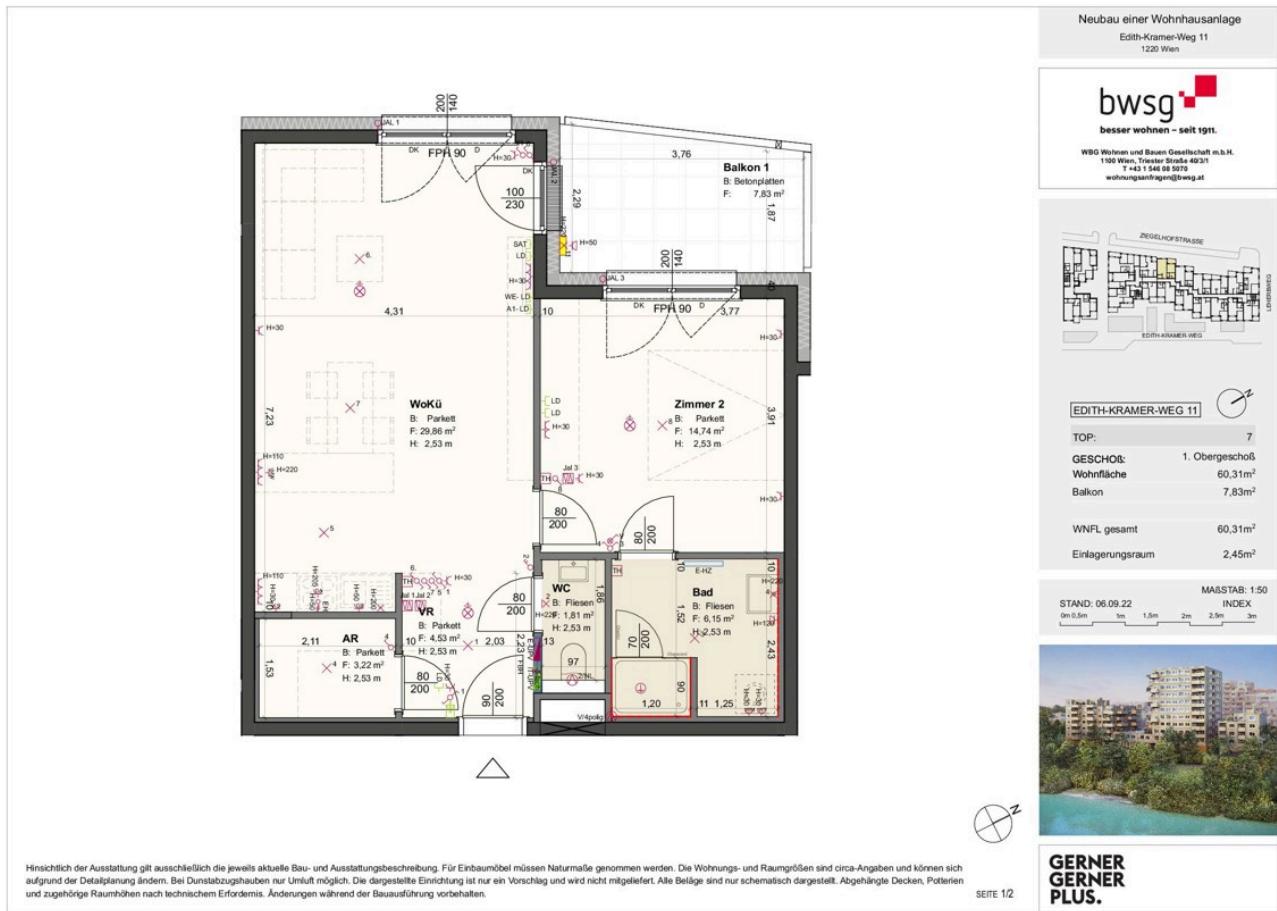
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 0043676841420562  
H 0043676841420562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## 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

Starkstrom	Dimmer-Schalter	Dimmer-Taster	Kontroll-Schalter	Jalousie-Drehschalter	Drehzahlsteller	Lampen-Wandauslaß	Lampen-Deckenauslaß	Strahler mit Beweg.-Melder	Stromanschluss 3polig	Stromanschluss Spolig	Jalousie-/Motoranschluss	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.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien | Tel. +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22 INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

SEITE 2/2

## Objektbeschreibung

Wohnen am Badeteich Hirschstetten! Anleger; Eigennutzer und Mietkaufwohnungen- Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. 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. Dadurch sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende ausreichend verfügbar. Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Sollten Sie näheres Interesse haben, teilen Sie mir in Ihrer Anfrage mit, welche Kategorie für Sie interessant wäre. Ich maile Ihnen dann je nach Wunsch die Liste mit den Anlegerpreisen oder die Liste mit den Mietkaufpreisen. Die im Expose angeführten Preise beziehen sich auf die Eigennutzung.