

**Gretls Garten : Provisionsfreier Erstbezug am Badeteich
Hirschstetten - nahe U2 & 36er Straßenbahn**



6

Objektnummer: 126639_57

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	65,10 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	12,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	326.093,98 €
Betriebskosten:	79,73 €

Ihr Ansprechpartner

Aneta Nosalek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T 0043676841094207

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



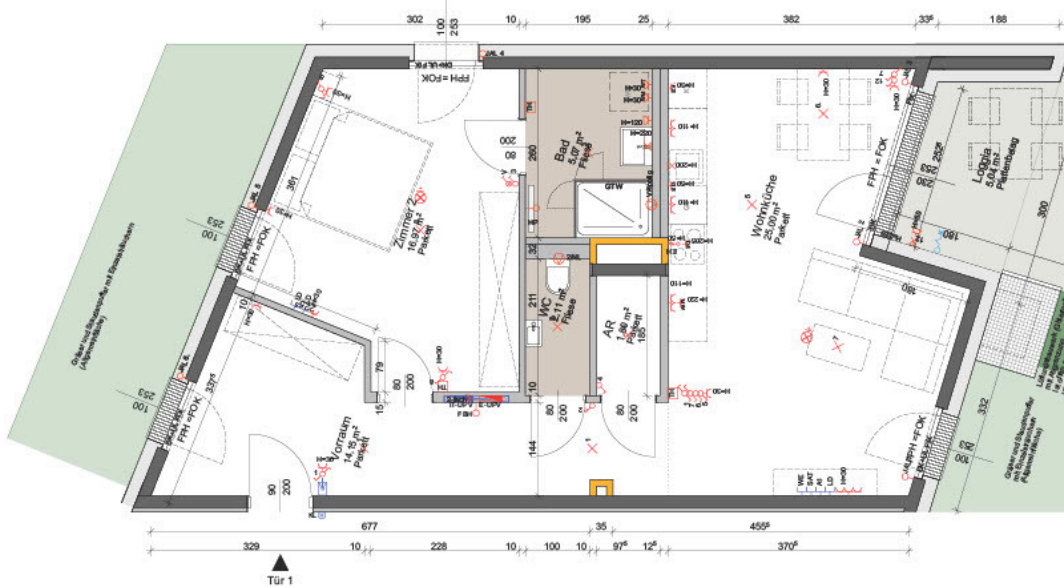








Wohnungsübersicht



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauelemente müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauphasen nur Untertafel möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hochpreisanteile sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Maße sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Putzrinnen und zugelfähige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Seite 1/3

Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien



besser wohnen - seit 1991
BWS Generalmündige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Ing. Gern. Möhl
Triesdorfer Straße 40/3/7, 1100 Wien
T +43 1 546 08 507 0
wohnungsauftrag@bws.at

Stiege: 3 TÜR: 1

Geschoß: Erdgesch. oß

Wohnfläche	65,10 m²
Loggia	5,04 m²
Wohnnutzfläche	70,14 m²
Terrasse	8,45 m²
Freifläche	12,07 m²

Einlagerungsraum 3,25 m²



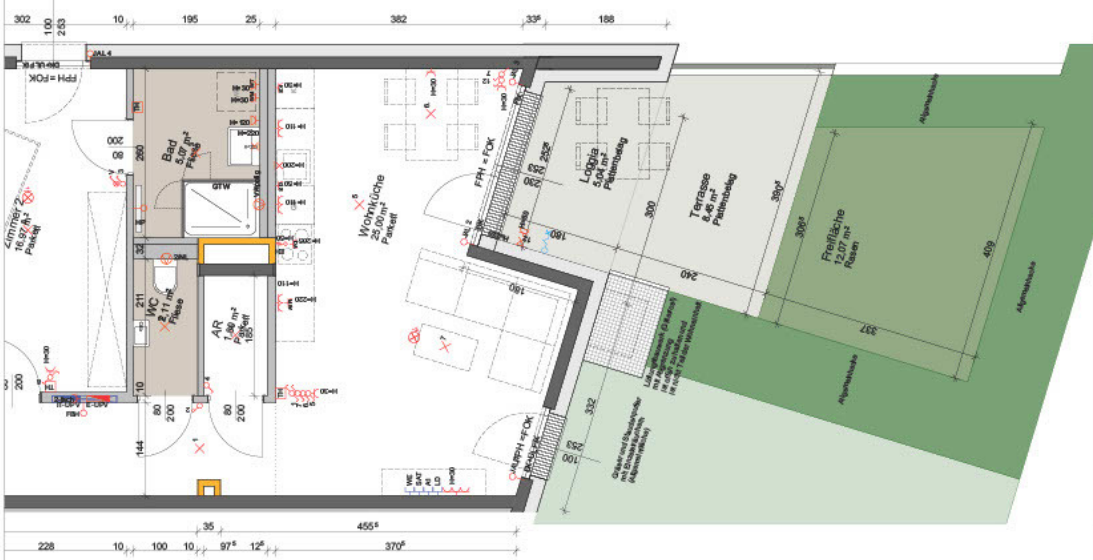
Stand: 24.01.2024 INDEX: A

1:50 0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m



© v01.01

Wohnungsübersicht



Hierdurch ist die Ausstattung der jeweiligen Bauteile ausschließlich der jeweils aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauelemente müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauplänen nur Umfang möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hochpreisanteile sind nicht maßgebend und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bauteile sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenbereichen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Putzflächen und zugängliche Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Wohnhausanlage Anni-Hasler-Weg 3 1220 Wien



besser wohnen - seit 1991
BBS Generalbaurtätige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsingenieurwesen
Ing. Gert Hölzl
Triesdorfer Straße 40/37, 1100 Wien
T +43 1 546 08 5070
wohnungsauftrag@bws.at

Stiege: 3 TÜR: 1

Geschloß:	Erdgeschloß
Wohnfläche	65,10 m²
Loggia	5,04 m²
Wohnnutzfläche	70,14 m²
Terrasse	8,45 m²
Freifläche	12,07 m²
Einlagerungsraum	3,25 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX: A

1:50 0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m

ss|plus
architektur ZT GmbH



Objektbeschreibung

„Gretls Garten“, die neue Wohnhausanlage mit 118 freifinanzierten Eigentumswohnungen, ist ab sofort bezugsfertig sein und liegt nur einen kurzen Fußweg vom frei zugänglichen Hirschstettner Badeteich entfernt. Der Badeteich bietet Erholungsmöglichkeiten mit seinen Spazierwegen, nur wenige Minuten von den neuen Eigenheimen entfernt. Die Wohnanlage besteht aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen und bietet geräumige Wohnungsgrundrisse sowie großzügige Freiflächen, darunter kompakte Eigengärten. Zu den Annehmlichkeiten zählen eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, ein Gemeinschaftsraum, hauseigene Spielplätze und eine Gemeinschaftsterrasse. Die Architektur fördert den Gemeinschaftsgedanken. Das autofreie Viertel verfügt über zahlreiche Rad- und Fußwege. Es gibt 94 Tiefgaragenstellplätze, die alle für E-Mobilität vorbereitet sind. Die Wohnanlage liegt zwischen dem Badeteich Hirschstetten und der Hausfeldstraße, nur 10 Minuten von der U2-Station Hausfeldstraße entfernt. Die Buslinie 97A und die Straßenbahnlinie 26 bieten zusätzliche Verkehrsanbindung. Die Wohnungsgrößen variieren von 60 bis 111 Quadratmetern, mit 2 bis 4 Zimmern. Alle Wohnungen werden provisionsfrei angeboten. Die Ausstattung umfasst Echtholzböden, keramische Fliesen, elektrische Außenbeschattung, Glasfaseranschluss (A1 und Wien Energie), Fußbodenheizung mittels Fernwärme, Kellerabteil, Fahrradraum, Kinderwagenabstellmöglichkeit und einen Lift. Highlights zusammengefasst: - Provisionsfrei - Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme - Nahe Badeteich und U2 - Perfekte Verkehrsanbindung - Hochwertige Ausstattung - Elektrische Außenbeschattung - Glasfaseranschluss - Lift, Kellerabteil, Fahrradraum & Kinderwagenabstellmöglichkeit Die Fertigstellung ist bereits im Herbst 2024 erfolgt. Jetzt können Sie in Ihre neue Traumwohnung einziehen und die zahlreichen Vorzüge genießen. Für Besichtigungen & alle weiteren Fragen stehen wir gerne unter 004366460008863 oder I.carlsen@immocontract.at zur Verfügung.