

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



Objektnummer: 1624

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,36 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	493.987,00 €
Betriebskosten:	120,19 €
USt.:	12,91 €

Ihr Ansprechpartner



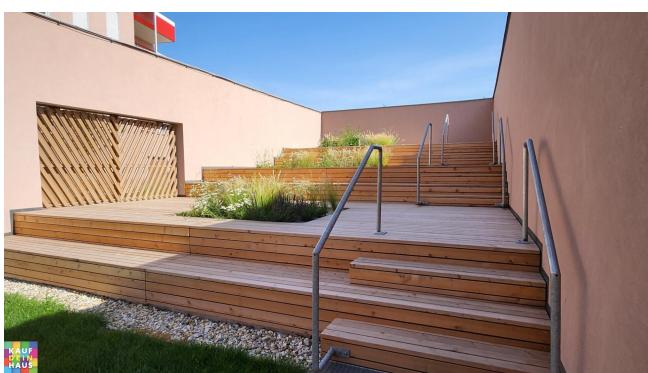
Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

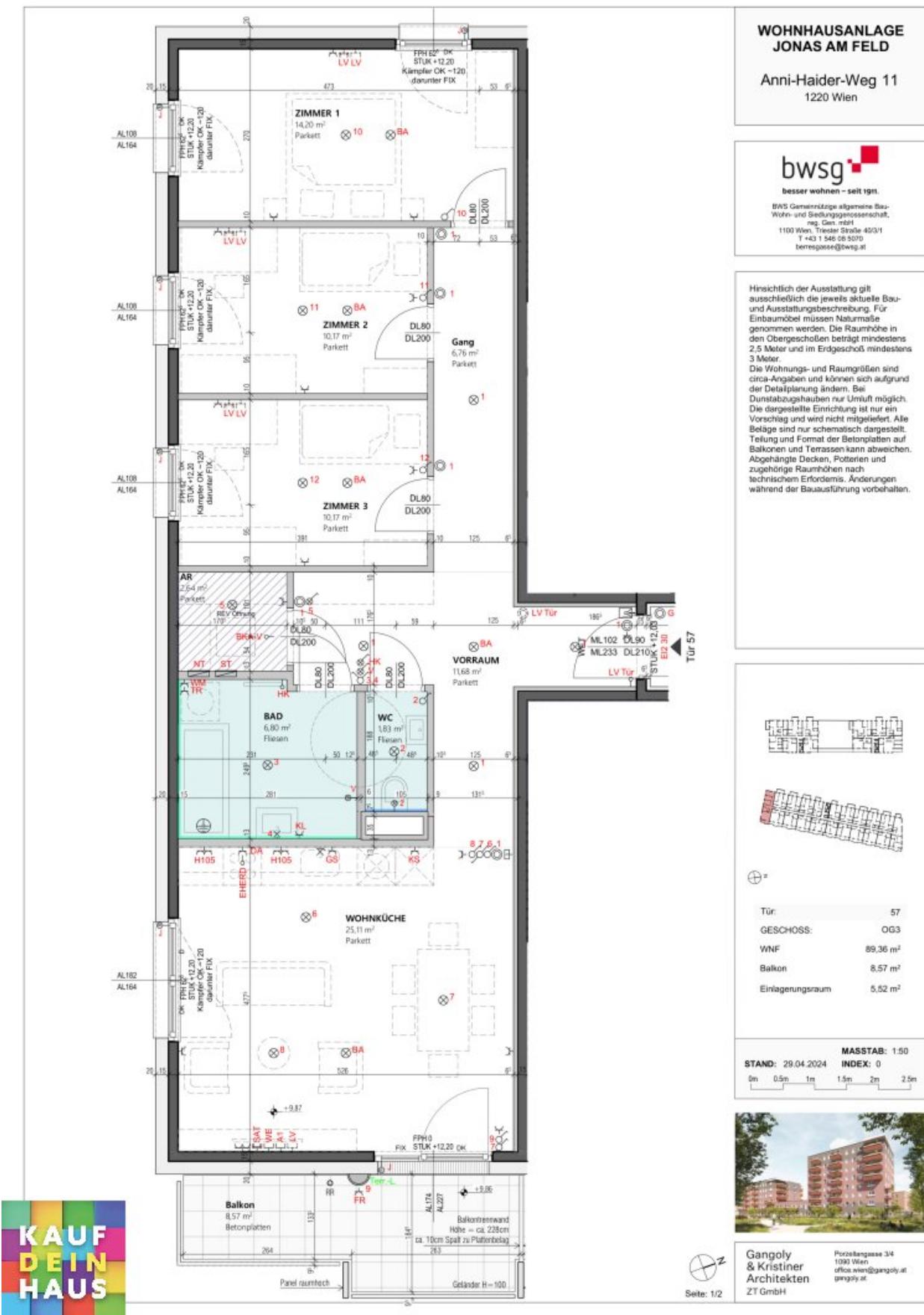
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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

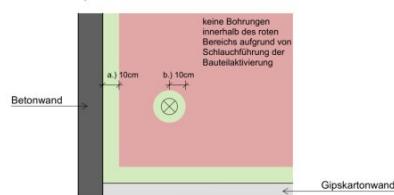
INSTALLATIONSHÖHEN ELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

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 - Durchgangslichte
	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.

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 Bäderse, 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:

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffs in nur 10 Minuten. Auch für Ihr leichtes Wohl und Ihre logistischen Bedürfnisse sorgt. Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.



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

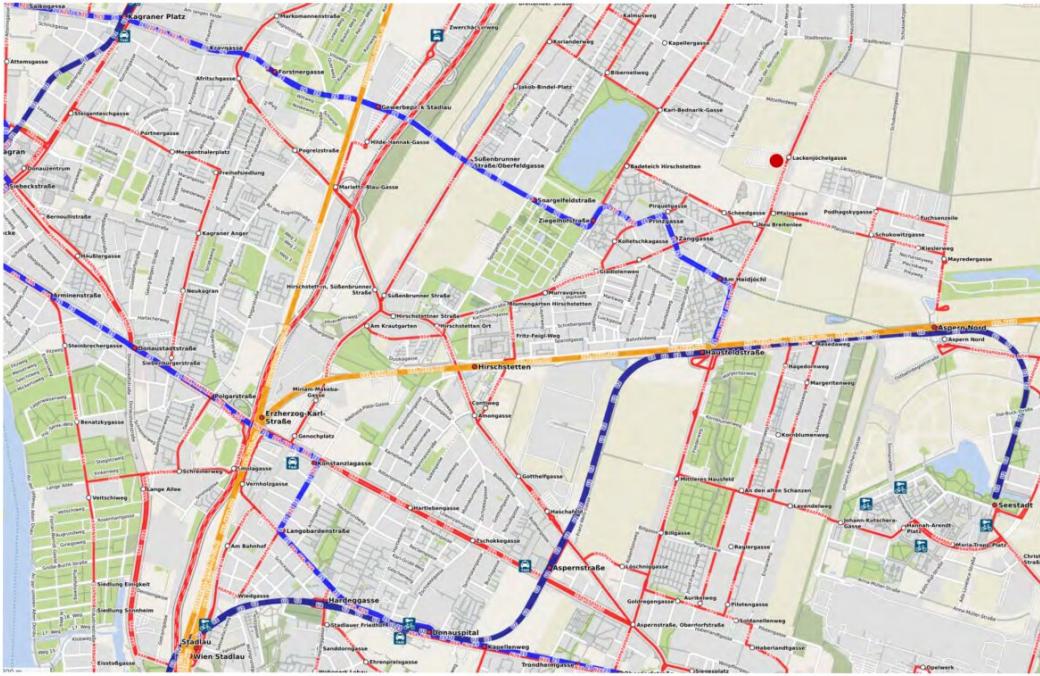
31 Parkplätze im Parkdeck

Seite: 1/9



Gangoly
& Kristiner
Architekten
ZT GmbH

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



**WOHNHAUSANLAGE
JONAS AM FELD**

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

Übersichtspläne

bwsg

besser wohnen - seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wirtschaft und Siedlungsbaugeschäft
reg. Gen. mBh
1100 Wien, Maria-Emhart-Weg 403/1
T +43 1 548 08 5070
bernegasse@bwsg.at

Umgebung



Gangoly
& Kristiner
Architekten
ZT GmbH

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

Seite: 2/9

**WOHNHAUSANLAGE
JONAS AM FELD**

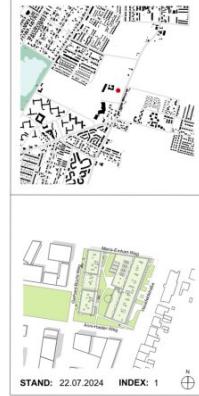
Anni-Haider-Weg 9 u. 11
Maria-Emhart-Weg 14
1220 Wien

Übersichtspläne

bwsg
besser wohnen - seit 1911.

BWSG Gemeindebaupolizei allgemeiner Bau- und Wohnungssektor
reg. Gen. mtr.
1100 Wien, Seestadt, Amstettnerstraße 403/1
T +43 1 548 08 5070
bernegasse@bwsg.at

Lageplan



Gangoly
& Kristiner
Architekten
ZT GmbH

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

Seite: 3/9



**KAUF
DEIN
HAUS**







**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

bwsg

besser wohnen - seit 1911.
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-
Wohn- und Servicegesellschaft m.b.H.
reg. Gen. m.b.H.
1100 Wien, Maria-Erhard-Platz 403/1
T +43 1 546 08 5070
beratung@bwsg.at

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



KAUF
DEIN
HAUS
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.

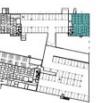
WOHNHAUSANLAGE
JONAS AM FELD
Maria-Emhart-Weg 14
1220 Wien

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-Erhard-Platz 403/1
T +43 1 546 08 5070
beratung@bwsg.at

Legende

Einlagerungsmöglichkeit
Erschließung
Hauptschlafzimmerschließung
Technikräume Nahversorger
nicht zugänglich
Fahrraum
Aufzug



PLAN: Einlagerungsräume UG MASSTAB: 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 <425m
Apotheke <450m
Klinik <1.325m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <200m
Universität <2.525m
Höhere Schule <2.525m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <2.200m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <400m

Post <775m

Polizei <1.350m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <1.025m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap