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



Objektnummer: 1536
Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Maria-Emhart-Weg 14

Art: Wohnung Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2025

**Zustand:** Erstbezug Neubau Alter: Wohnfläche: 58,28 m<sup>2</sup>

Zimmer: Terrassen: 1

Garten: 66,43 m<sup>2</sup>

B 27,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,74

Kaufpreis:

347.258,00 € Betriebskosten: 84,49 €

USt.: 9,34 €

# **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.















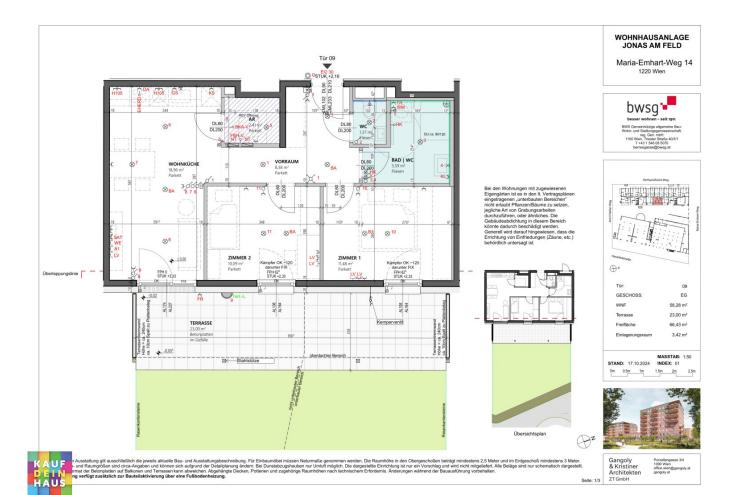


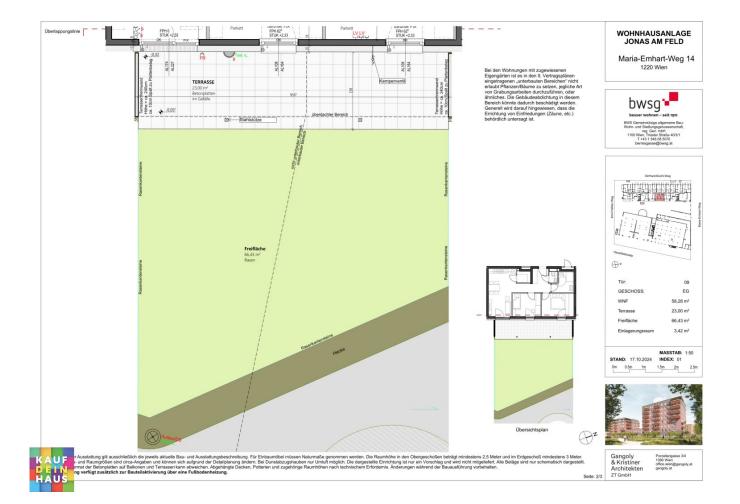












### **LEGENDE**



INSTALLATIONSHÖHEN ELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

ALLATIONSHOHEN ELEKTRO (wenn nicht:
Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)
Leerdose für Taster Türnstrieb
Steckdose alligemein
Steckdose alligemein
Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbacken
Steckdose für Geschirzpüler
Steckdose (ür Geschirzpüler
Steckdose für Kühenrank
Steckdose für Durstabzug
Herdanschlussdose
Wandauslass Küche
Wandauslass über Waschbecken
Wandeuche Balkon/Terrasse/Logia
Audicinnensprechstelle

110 cm 85 cm 30 cm 50 cm 105 cm 30 cm 105 cm 30 cm 10 cm 222 cm 30 cm 160 cm 185 cm 220 cm 140 cm

### Betonwand Aussendämmung

Gipskartonwand Bad/WC

Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m

E-Heizkörper Entwässerungsrinne

Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m

Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m

REV Öffnung = Revisionsöffnung für Haustechnik

RR - Regenfallrohr

Fertige Fußbodenoberkante AL - Architekturlichte

DL - Durchgangslichte

ML - Mauerlichte STUK - Sturzunterkante

FPH - Fertig Parapethöhe D - Drehflügel

DK - Drehkippflügel 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

WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

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

bwsg -

reg. Gen. mbH 1100 Wien, Triester Straße 40/3/1 T +43 1 546 08 5070 herrasasse@hwsn.at

Legende Wohnungsgrundrisse



UF Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschoßen befrägt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoß mindestens 3 Meter.
- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgnund der Desialplanung andem. Bei Dunstabzugshauben nur Umkuft möglich. Die dangestellte Ernichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeleifert. Alle Beläge sind nur schematisch dargestellt, mannt der Bedongstaten an Beläkonen und sährend se Baussichtung vorberbalten.

Gangoly & Kristiner Architekten ZTGmbH



### LEBEN IM STADTTEIL BERRESGASSE

LEBEN im 6 1701 Tage. Weinge Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badesee, nestsehen hier 148 freifinanzeiene Eigentumswohrungen. Neben dem vijfillischen Badesich mit Liegewissen und Spielighizen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstellner Brumengärten und und der Schaffen und der Schaffen der Schaffen und Urlaub.

Neben viel Grün, um die Seele baumeln zu lassen, erwartet Sie ebenso eine ausgezeichnete Infrastruktur:

FAKTENBOX

1 Nahversorger im Ergeschoss

73 Parkplätze in der Tiefgarage

31 Parkplätze im Parkdeck

### WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD

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



Inhalt:

Umgebung

Lageplan

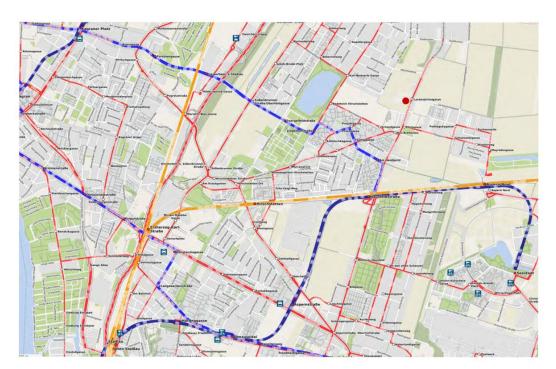
Erdgeschoss

Untergeschoss

Einlagerungsräume



Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH



WOHNHAUSANLAGE JONAS AM FELD Anni-Haider-Weg 9 u. 11 Maria-Emhart-Weg 14 1220 Wien Übersichtspläne

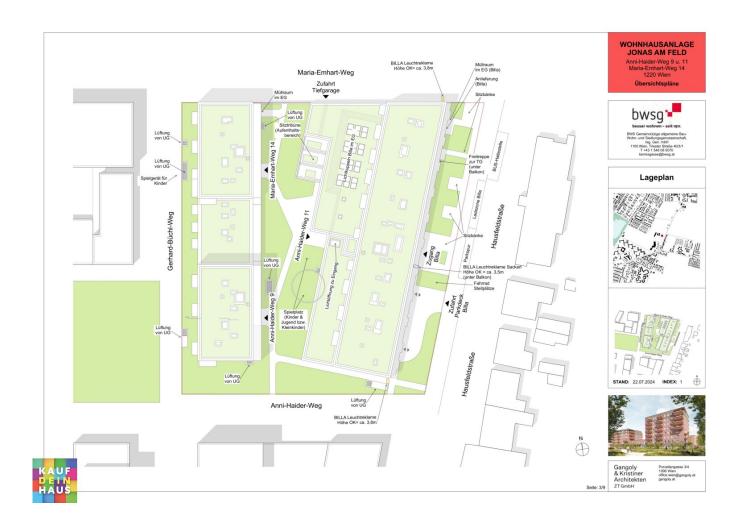


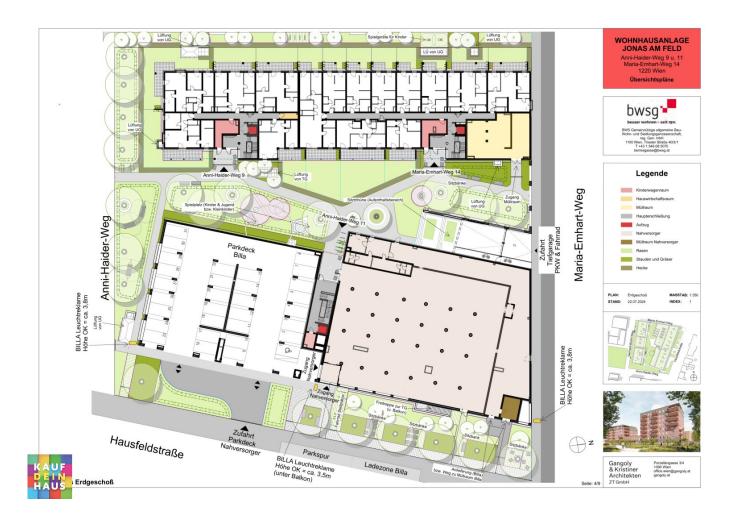


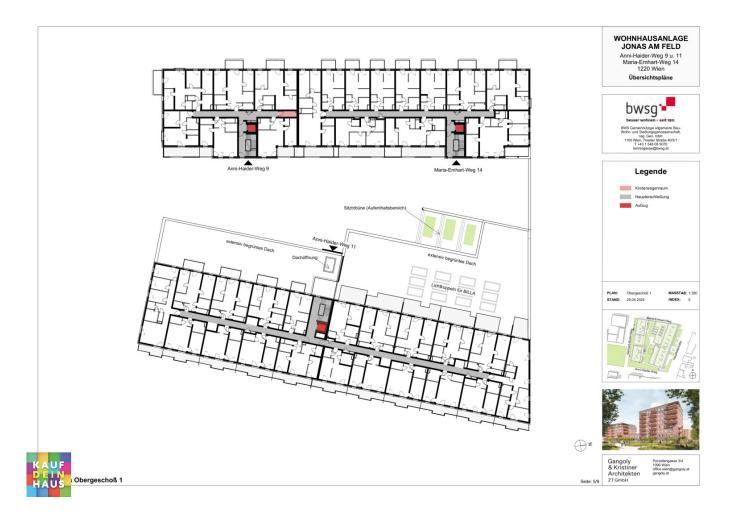




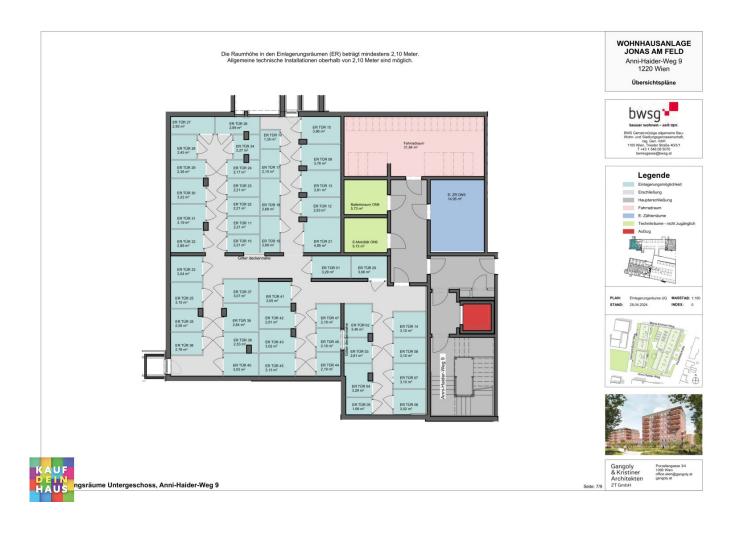


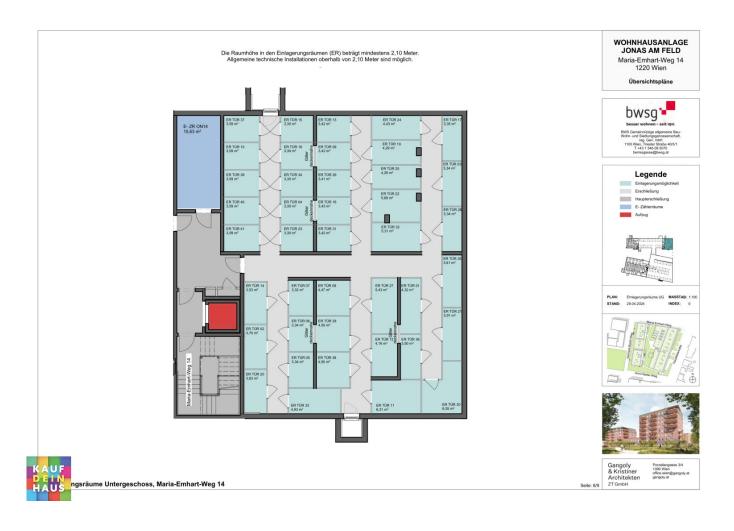


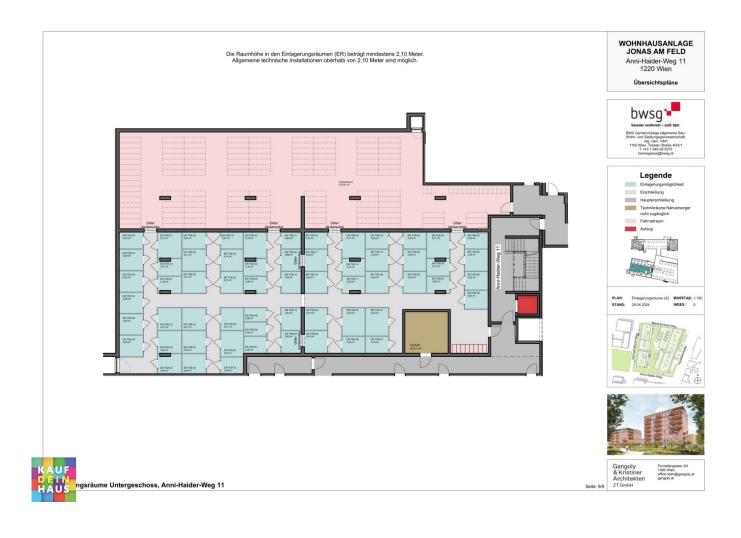












## **Objektbeschreibung**

**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 <600m Apotheke <475m Klinik <1.250m Krankenhaus <3.300m

### Kinder & Schulen

Schule <325m Kindergarten <375m Universität <2.600m Höhere Schule <2.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m Bäckerei <725m Einkaufszentrum <2.175m

### Sonstige

Bank <825m Geldautomat <425m Post <825m Polizei <1.375m

### Verkehr

Bus <75m U-Bahn <1.125m Straßenbahn <425m Bahnhof <1.200m Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap