

## **Leo am Teich - Wohnen am Wasser**



**Objektnummer: 5889/154701893**

**Eine Immobilie von BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Edith-Kramer-Weg 11              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 60,31 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 60,31 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 2,45 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,62 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 324.850,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 148,69 €                         |
| USt.:                         | 14,87 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Cornelia Köhler**

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
Triester Straße 40 / 3 / 1  
1100 Wien

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



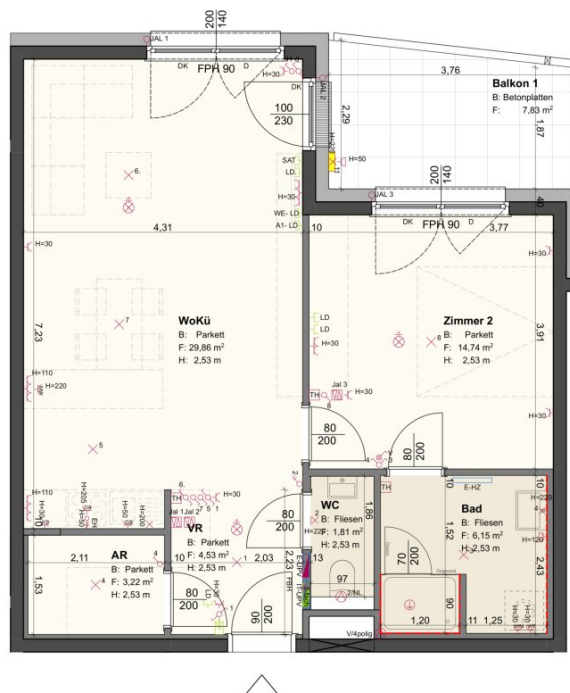












Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Alle Beilagen sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

SEITE 1/2

Neubau einer Wohnhausanlage  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/31  
T +43 1 546 58 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



EDITH-KRAMER-WEG 11

TOP: 7  
GESCHOß: 1. Obergeschoß  
Wohnfläche: 60,31m²  
Balkon: 7,83m²  
WNFL gesamt: 60,31m²  
Einlagerungsraum: 2,45m²

STAND: 06.09.22  
MAßSTAB: 1:50  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

## LEGENDE

### Starkstrom

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Schuko-Steckdose 1-fach           |
|  | Schuko-Steckdose 2-fach waagr.    |
|  | Schuko-Steckdose 2-fach senkr.    |
|  | 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     |

### Medien/Schwachstrom

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Klingeltaster SPA           |
|  | GSA Audio-Innensprechstelle |
|  | A1-Telekom-Leerdose         |
|  | SAT-Leerdose                |
|  | WE-Leerdose                 |
|  | Leerdose                    |
|  | Medienverteiler             |

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | Dimmer-Schalter            |
|  | Dimmer-Taster              |
|  | Kontroll-Schalter          |
|  | Jalousie-Drehschalter      |
|  | Drehzahlsteller            |
|  | Lampen-Wandauslaß          |
|  | Lampen-Deckenauslaß        |
|  | Strahler mit Beweg.-Melder |
|  | Stromanschluss 3polig      |
|  | Stromanschluss 5polig      |
|  | Jaousie-/Motoranschluss    |
|  | E-Herdanschluss            |
|  | Doppeltaster               |
|  | Jalousie-Schalter          |
|  | UP- Anschlusdosen 5 pol.   |
|  | Taster mit Meldeleuchte    |
|  | Wandleuchte Terrasse       |
|  | E-Verteiler                |

### Abkürzungen

|    |                |
|----|----------------|
| KS | Kühlschrank    |
| EH | Elektro-Herd   |
| DA | Dunstabzug     |
| GS | Geschirrspüler |
| MW | Mikrowelle     |
| WM | Waschmaschine  |
| WT | Wäschetrokner  |

### 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, Triester Straße 49/31  
T +43 1 546 08 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 06.09.22

INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



# Objektbeschreibung

## Winteraktion: Jetzt Nebenkosten sparen!\*

Wir feiern den Winter bis zur Schneeschmelze! In der kalten Jahreszeit lassen wir die Preise schmelzen: Beim **Kauf einer Eigentumswohnung** in einem unserer Objekte in der Berresgasse ([Jonas am Feld](#), [Gretls Garten](#) oder [Leo am Teich](#)) bis 31.03.2026 die Nebenkosten\* sparen und jede Wohnung um 6,5 % günstiger erwerben. Darüber hinaus verschenken wir einen Einrichtungsgutschein im Wert von 1.000 Euro für jedes Zimmer!

*\*) Während der Aktion werden die Verkaufspreise um 6,5 % reduziert. Dies entspricht den durchschnittlichen Nebenkosten beim provisionsfreien Wohnungskauf (1,9 % Vertragsserrichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr). Die auf Basis des reduzierten Kaufpreises berechneten Nebenkosten sind über den Treuhänder zu begleichen. Eine mögliche Gebührenbefreiung gem. § 25a iVm § 25b Gerichtsgebührengesetz kann zusätzlich in Anspruch genommen werden. Der Einrichtungsgutschein wird bei Wohnungsübergabe übergeben und ist nicht in bar ablösbar.*

Direkt beim Hirschstettner Badensee entstehen 99 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Erholungsmöglichkeiten und Spielplätzen rund um den Teich bietet das neue Stadtgebiet grundlegende Einrichtungen zur Nahversorgung. Die Gebäude zeichnen sich durch eine Höhenstaffelung in vier vorgegebenen Bauklassen mit zwei bis maximal elf Geschoßen aus. Auf diese Weise wird eine ausreichende Belichtung der Gebäude und des Freiraums gewährleistet. Bei der Planung haben wir auch an Selbstversorger gedacht: bestehende Gewächshäuser sollen gemeinschaftlich genutzt werden. Ein großer Anteil der Dachflächen pro Bauplatz werden begrünt und auch begehbar sein.

Des Weiteren legen wir ein besonderes Augenmerk auf den optimalen Nutzungsmix von gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen: 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. Geplant sind Kinder- und Jugendspielplätze, Sportflächen für die aktiven Bewohner:innen und Grünflächen für Erholungssuchende.

Im vorwiegend autofreien Viertel überwiegen Rad- und Fußwege. Dennoch kommen Autobesitzer mit zahlreichen Tiefgaragen-Parkplätzen nicht zu kurz. Mobilitätsstationen bieten

Bike und Carsharing; aber auch Serviceleistungen wie eine Fahrradreparaturwerkstatt an.

Für Elektrofahrzeugbesitzer:innen: Alle Stellplätze der BWSG-Objekte werden für die E-Mobilität vorbereitet.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <500m

Klinik <775m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <150m

Universität <3.075m

Höhere Schule <3.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.450m

### **Sonstige**

Bank <775m

Geldautomat <550m

Post <825m

Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap