

## **PROVISIONSFREIER MIETKAUF IN GRETLS GARTEN!**



**Objektnummer: 1787**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Anni-Haider-Weg 3    |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien            |
| Baujahr:          | 2024                 |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Wohnfläche:       | 63,15 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 63,15 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Keller:           | 3,12 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtmiete       | 924,58 €             |
| Kaltmiete (netto) | 698,14 €             |
| Kaltmiete         | 840,53 €             |
| Betriebskosten:   | 142,39 €             |
| USt.:             | 84,05 €              |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



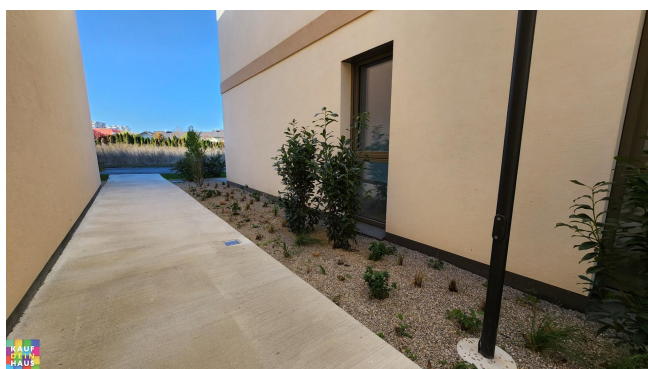
**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH













# Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien

bwsg

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

## Stiege: 2 TÜR: 29

|                  |          |
|------------------|----------|
| Geschoß:         | 3. Stock |
| Wohnfläche       | 63,15 m² |
| Balkon           | 9,12 m²  |
| Einlagerungsraum | 3,12 m²  |

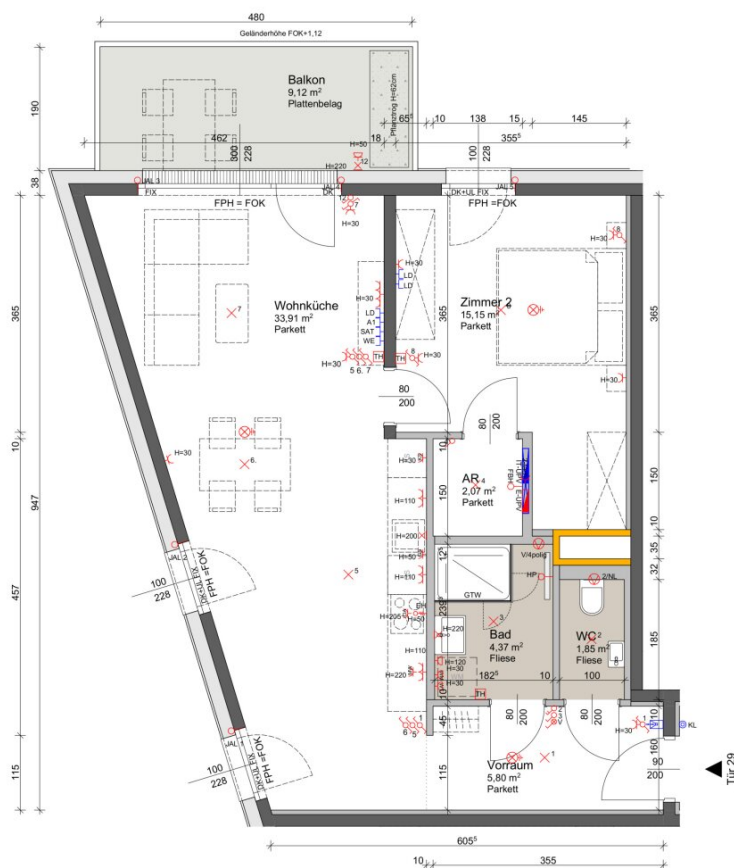


Stand: 24.01.2024 INDEX: A

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

ss|plus

architektur ZT GmbH



Nicht 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. Einbauküchen sind nur Umrüstungsmöglichkeiten. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Bälle sind nur schematisch dargestellt. Die Außenhöhe in Außenräumen beträgt 2,5 m bzw. 3,0 m in EG. Abgehängte Decken, Putzflächen und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



# **Wohnhausanlage** **Anni-Haider-Weg 3** **1220 Wien**

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
 BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
 und Siedlungsgenossenschaft  
 reg. Gen. mbH  
 Triester Straße 40/31, 1100 Wien  
 T +43 1 546 08 5070  
 wohnungsanfragen@bwsg.at

## **Gretls Garten - Bauplatz G**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom  
 Hirschstettner Badesee, entstehen hier 118 frei-  
 finanzierte Eigenheimwohnungen. Neben dem  
 idyllischen Badesee mit Liegewiesen und Spiel-  
 plätzen befinden sich in nächster Umgebung  
 ebenso die Hirschstettner Blumengärten und zahl-  
 reiche andere Naherholungsgebiete. Fühlen Sie  
 sich jeden Tag wie im Urlaub.

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

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten,  
 mit den Öffi in nur ca. 30 Minuten.

Auch für ihr liebliches Wohl und ihre täglichen  
 Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke  
 und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

Am angrenzenden Bildungscampus Beresgasse finden  
 Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausge-  
 zeichnete Bildungseinrichtungen für ihren Nachwuchs.

Sichern Sie sich Ihren Platz an der Sonne im neu  
 entstehenden Stadtviertel.

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäude-  
 blöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie  
 zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse  
 und großzügige Freiflächen aus.  
 Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinder-  
 wagen- und Fahrradräume, einen geräumigen  
 Gemeinschaftsraum sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2-4 Zimmer  
 Wohnungsgrößen: von 54m² bis 112m²  
 Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse  
 KFZ-Stellplätze in der Garage: 94

Stand:  
 24.01.2024

INDEX:  
 A

**ss|plus**  
 architektur ZT GmbH



**KAUF  
 DEIN  
 HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Übersicht  
Erdgeschoß**

- Gemeinschaftsraum
- KiWA + Fahrradraum
- Müllraum
- Hausbetreuung
- Haupteinschließung

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Erdgeschoß**  
M 1:350



Seite 4/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

# Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwg.at

## Umgebung



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS



**Wohnhausanlage**  
**Anni-Haider-Weg 3**  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Lageplan**

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Lageplan**  
M 1:500



Seite 3/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Übersicht  
Untergeschoß**

- PKW-Stellplatz
- Fahrradraum
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)
- Einlagerungsraum
- Haupteinfahrt

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:350



Selle 59

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Einlagerungsräume**  
Stiege 1

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 6/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedungsgenossenschaft  
reg. Gen. mbH  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Einlagerungsräume**  
Stiege 3

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 8/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

besser wohnen - seit 1991  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

**Einlagerungsräume**  
Stiege 2

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Fahrradraum
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 7/9

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

**Wohnhausanlage**  
Anni-Haider-Weg 3  
1220 Wien

**bwsg**

Besser wohnen - seit 1991.  
BWG Gemeinnützige allgemeine Bau-  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
Triester Straße 402/31, 1100 Wien  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsanfragen@bwg.at

**Einlagerungsräume**  
Stiege 4

- Einlagerungsraum
- Erschließung
- E-Zählerraum
- Technikraum (nicht zugänglich)
- Hausbetreuung (nicht zugänglich)

Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



**Untergeschoß**  
M 1:125



Seite 9/9



# Objektbeschreibung

## **Gretls Garten – jetzt mieten und später ohne Preisrisiko kaufen**

MIETE MIT KAUFOPTION.

Selbstverständlich können Sie Ihre Traumwohnung sofort kaufen. Die Anschaffung einer Wohnung ist vermutlich die größte private Investition, die die meisten Menschen im Lauf ihres Lebens tätigen. Und durch hohe Zinsen und die aktuellen Vergaberegeln für Wohnkredite ist der fremdfinanzierte Kauf einer Eigentumswohnung noch schwieriger geworden.

## **Also warum diese Entscheidung jetzt schon treffen, wenn Sie Ihre Traumwohnung in Gretls Garten jetzt mieten und später kaufen können?**

Um in Gretls Garten zu wohnen, benötigen Sie einen Finanzierungsbeitrag von rund 880 Euro pro m<sup>2</sup>. Die monatliche Bruttogesamtmiete beträgt ab 12,90 EUR/m<sup>2</sup>, Ihr Mietvertrag ist selbstverständlich unbefristet.

Da wir dieses freifinanzierte Objekt als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft errichtet haben, unterliegt sowohl ihr Mietvertrag als auch der spätere Eigentumserwerb dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Im Unterschied zur gesetzlichen Regelung und zu Ihrem Vorteil vereinbaren wir bereits jetzt, zu welchem Kaufpreis Sie die Wohnung nach Ablauf von 5 Jahren erwerben können.

## **Ihr Eigentum in Badeteich-Nähe – im 6. und im 10. Jahr möglich:**

Ihre Vorteile:

- Der Kaufpreis für den erstmalig möglichem Eigentumserwerb wird bereits jetzt vertraglich vereinbart und nicht indexiert.
- Ihr Finanzierungsbeitrag verwohnt sich lediglich um die gesetzlichen 1% pro Jahr. 95% werden also beim Eigentumserwerb nach 5 Jahren auf den Kaufpreis angerechnet.

Sollten Sie Ihre Wohnung im 10. Jahr nach Bezug erwerben wollen, können Sie Ihre Wohnung zum aktuellen Marktwert kaufen. Dieser wird von einem Sachverständigen ermittelt. Der nicht verwohnte Finanzierungsbeitrag wird selbstverständlich auch in diesem Fall angerechnet.

Ab dem 11. Jahr nach Mietvertragsbeginn ist kein Kauf mehr vorgesehen, Sie können Ihre

Wohnung jedoch entspannt und unbefristet zu unveränderten Konditionen weiter mieten.

Sollten Sie von Ihrer Wohnung doch nicht überzeugt sein, wovon wir eigentlich nicht ausgehen, können Sie jederzeit mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten wieder ausziehen, Ablauf des einjährigen Kündigungsverzichts vorausgesetzt. Ihren verbliebenen Finanzierungsbeitrag erhalten Sie zurück.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <275m

Klinik <1.150m

Krankenhaus <3.150m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <2.675m

Höhere Schule <2.650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <1.975m

#### **Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <675m

Post <675m

Polizei <1.175m

#### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <1.075m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap