

# LEO AM TEICH - URLAUSFEELING IN WIEN!



**Objektnummer: 1957**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelhofstraße 70
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	66,46 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	2,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 48,18 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Kaufpreis:	295.341,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.674,37 €
Betriebskosten:	145,46 €
USt.:	14,55 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH







KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS



KAUF  
DEIN  
HAUS





Algemeinfläche  
gärtnerische Ausgestaltung



Insichtlich 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 Beiläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



SEITE 1/2

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 98 0070  
wohnungsanfragen@bwsg.at

ZIEGELHOFSTRASSE 70

TOP: 2  
GESCHOS: Erdgeschoß  
Wohnfläche: 59,56 m²  
Loggia: 6,90 m²  
Terrasse: 8,21 m²  
WNFL gesamt: 66,46 m²

Einlagerungsraum: 2,34m²

STAND: 06.09.22  
INDEX: s

MAßSTAB: 1:50  
0m 0,5m 1m 1,5m 2m 2,5m 3m

**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- Anschlussdosen 5 pol.
- Taster mit Meldeleuchte
- Wandleuchte Terrasse
- E-Verteiler

### Abkürzungen

- KS Kühlschranks
- 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
- EHK Elektro Handtuchheizkörper
- FHV Fußbodenheizungsverteiler
- VOK Verfliesen OK bündig mit Türzarge
- FP Fenster mit Parapet
- T Terrassentür

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 49/3/1  
T +43 1 546 08 0870  
wohnungsanfragen@bwsg.at



STAND: 07.09.22

INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Karaim-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1981.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaefragen@bwsg.at



#### Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschatstetter Badesee, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatstetter 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 Ötts 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.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berrengasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Alle BewohnerInnen der Wohnanlage erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschatstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

**Hardfacts:**  
Wohnungen: 99  
Lokale: 2  
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

KAUF  
DEIN  
HAUS

SEITE 17

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage  
 Ziegelhofstrasse 70, 72,  
 Edith-Karner-Weg 11  
 1220 Wien

**bswg**  
 besser wohnen - seit 1991.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
 1100 Wien, Triester Straße 40/31  
 T +43 1 546 08 5070  
 wohnungsanfragen@bswg.at

ÜBERSICHT LAGE



M 1:5000  
 0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage  
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
 INDEX



**GERNER  
 GERNER  
 PLUS.**



M 1:10000  
 0m 100m 500m



SEITE 2/7



Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1981.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trister Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

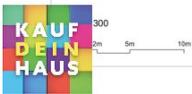
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



SEITE 3/7

Neubau einer Wohnhausanlage  
 Ziegelhofstrasse 70, 72,  
 Edith-Karner-Weg 11  
 1220 Wien

**bwsg**  
 besser wohnen - seit 1981.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
 1100 Wien, Trüster Straße 40/3/1  
 T +43 1 546 08 5070  
 wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRAUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG
- GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG  
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
 INDEX



SEITE 47

**GERNER  
 GERNER  
 PLUS.**



ZUFAHRT VON  
 WEITERER TIEFGARAGE

**KAUF  
 DEIN  
 HAUS**

1:300

2m 5m 10m

LEGENDE

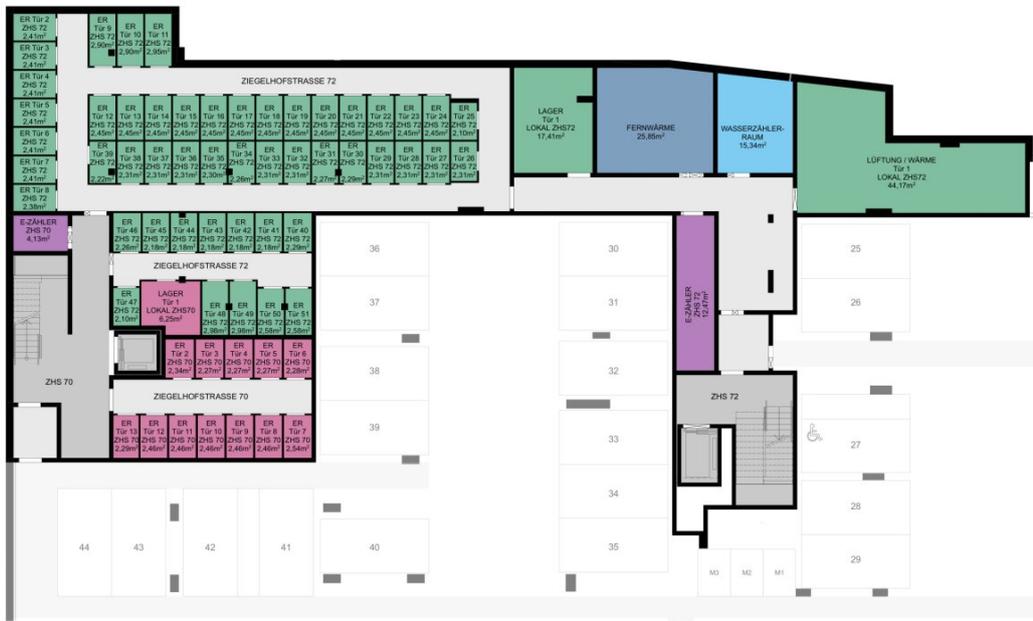
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG



ÜBERSICHT UG  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1991.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trister Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

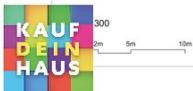
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRDABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



SEITE 77

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Karaim-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1981.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaefragen@bwsg.at



#### Wohnen am Wasser – Urlaub zu Hause

In traumhafter Lage, gleich beim Hirschatstetter Badesee, entstehen hier 99 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschatstetter 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 Ötts 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.

Sie finden angrenzend den Bildungscampus Berrengasse, vom Kindergarten bis zur Mittelschule, ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Alle BewohnerInnen der Wohnanlage erhalten Ausblick auf den Badeteich Hirschatstetten und/oder die großzügigen Parkanlagen im unmittelbaren Umfeld.

Die Wohnungen erhalten einen separaten Gemeinschaftsraum mit einem Kinderspielplatz und einem Zugang zum nahegelegenen Park.

**Hardfacts:**  
Wohnungen: 99  
Lokale: 2  
KFZ-Stellplätze in Garage: 72

SEITE 17

**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

**KAUF  
DEIN  
HAUS**

Neubau einer Wohnhausanlage  
 Ziegelhofstrasse 70, 72,  
 Edith-Karner-Weg 11  
 1220 Wien

**bswg**  
 besser wohnen - seit 1991.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
 1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
 T +43 1 546 08 5070  
 wohnungsauftrag@bswg.at

ÜBERSICHT LAGE



M 1:5000  
 0m 50m 250m

ÜBERSICHT Lage  
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
 INDEX



**GERNER  
 GERNER  
 PLUS.**



M 1:10000  
 0m 100m 500m



SEITE 2/7



Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1981.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trister Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

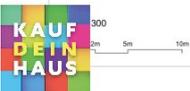
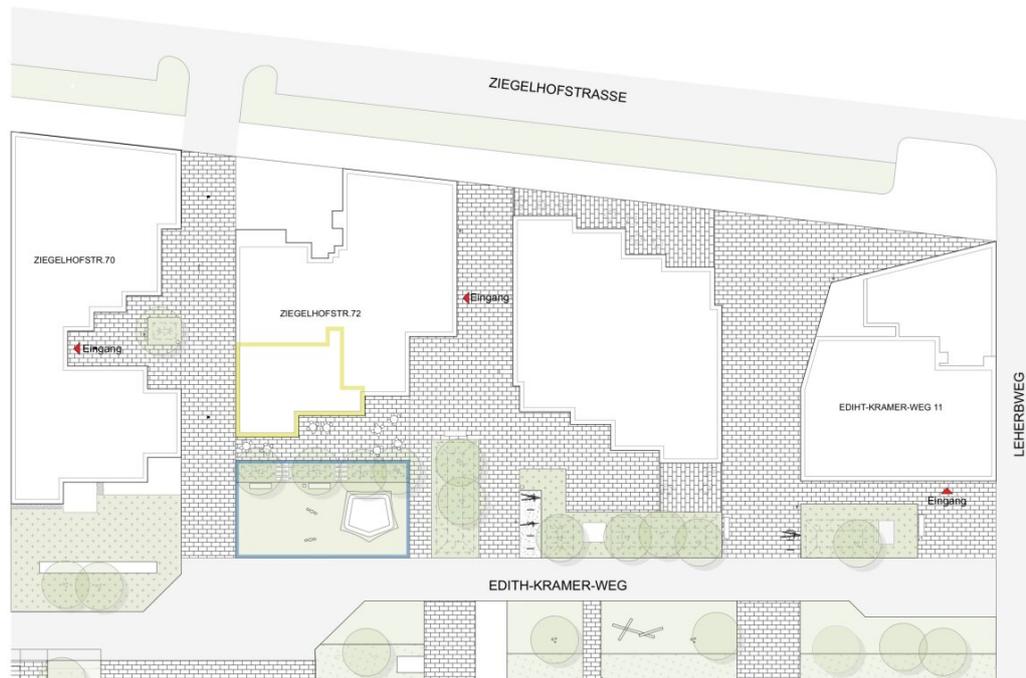
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM

ÜBERSICHT Lageplan  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



SEITE 3/7

Neubau einer Wohnhausanlage  
 Ziegelhofstrasse 70, 72,  
 Edith-Karner-Weg 11  
 1220 Wien

**bwsg**  
 besser wohnen - seit 1981.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
 1100 Wien, Trister Straße 40/3/1  
 T +43 1 546 08 8070  
 wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

- GARAGENSTELLPLÄTZE
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLERRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG
- GARAGEN EIN- UND AUSFAHRT

ÜBERSICHT Tiefgarage/UG  
 STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
 INDEX



SEITE 47

**GERNER  
 GERNER  
 PLUS.**



ZUFAHRT VON  
 WEITERER TIEFGARAGE



1:300  
 2m 5m 10m

LEGENDE

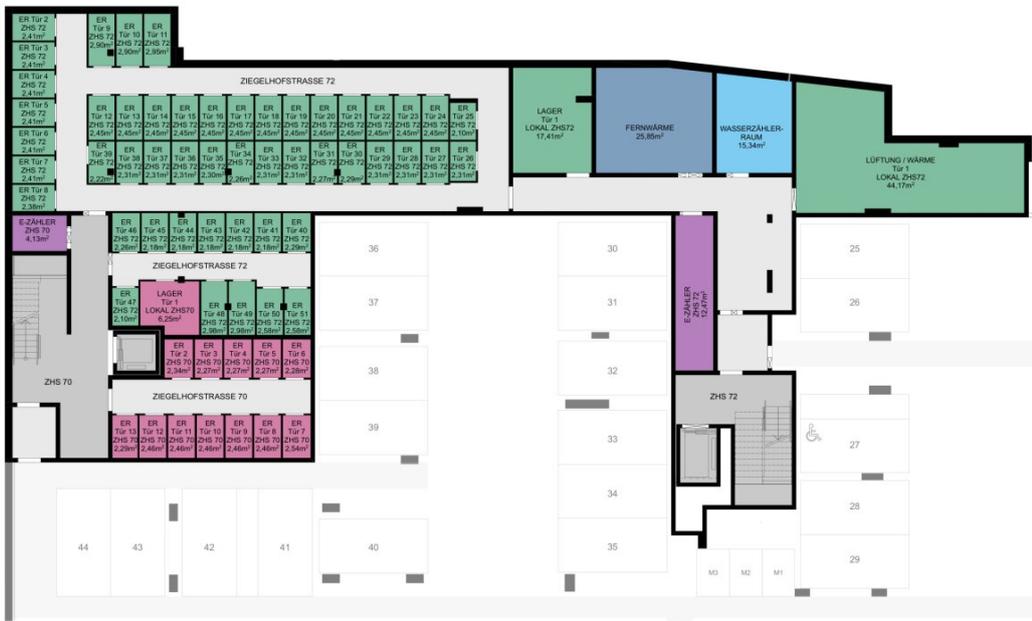
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 70
- EINLAGERUNGSRÄUME ZHS 72
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- WASSERZÄHLERRAUM - NICHT ZUG.
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG

ÜBERSICHT UG  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



LEGENDE

- EINLAGERUNGSRÄUME EKW 11
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- TRAFORAUUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- E-ZÄHLER
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- ERSCHLIESSUNG



ÜBERSICHT UG  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**

Neubau einer Wohnhausanlage  
Ziegelhofstrasse 70, 72,  
Edith-Kramer-Weg 11  
1220 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1991.

WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.  
1100 Wien, Trinitzer Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5070  
wohnungsaefragen@bwsg.at

LEGENDE

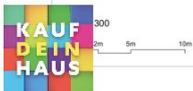
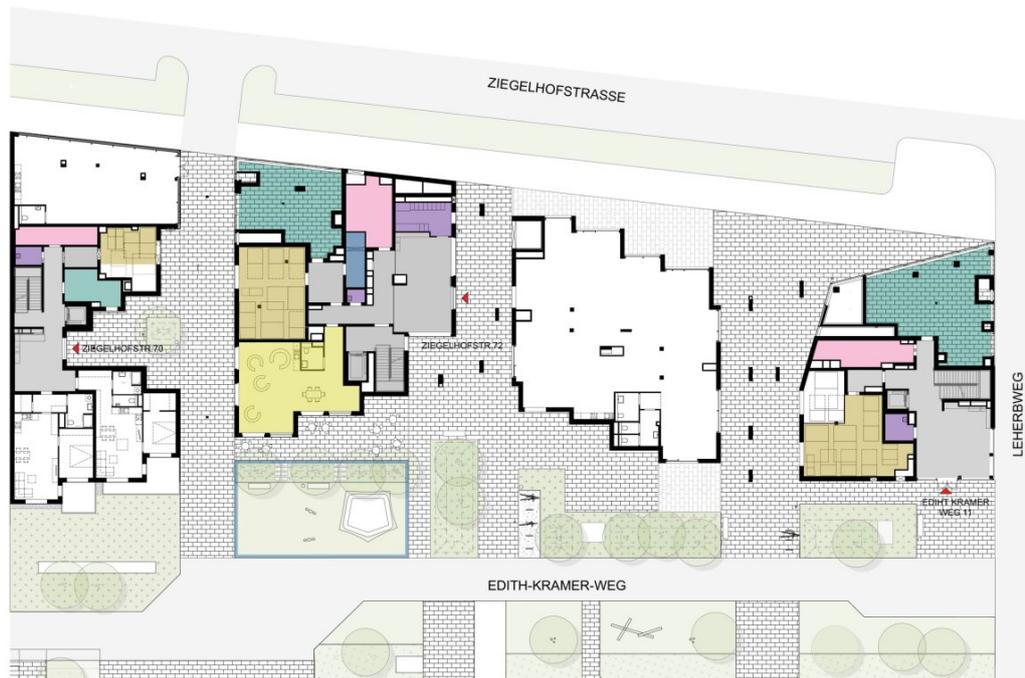
- KINDERSPIELPLATZ
- GEMEINSCHAFTSRAUM
- MÜLLRAUM
- HAUPTERSCHLIESSUNG
- TECHNIKRUM - NICHT ZUGÄNGLICH
- HAUSBETREUUNG
- FAHRDABSTELLRAUM
- KINDERWAGENABSTELLRAUM

ÜBERSICHT Erdgeschoss  
STAND: 06.09.22

Vertragsplan  
INDEX



**GERNER  
GERNER  
PLUS.**



SEITE 77

## Objektbeschreibung

### IHR NEUES ZUHAUSE DIREKT AM HIRSCHSTETTNER BADETEICH – URLAUBSFEELING IN WIEN!

Willkommen in dieser einzigartigen **Erstbezugswohnung** im begehrten 1220 Wien! Diese Immobilie ist ideal für **junge Familien**, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen, sowie für **Investoren**, die in eine attraktive Lage investieren möchten.

- **Erstbezug:** Genießen Sie die Vorzüge einer nagelneuen Wohnung und einem frischen Wohngefühl.
- **Heizung:** Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung und ein behagliches Ambiente in jedem Raum.
- **Technologie:** Dank der Glasfaseranbindung sind Sie bestens vernetzt und genießen schnelles Internet.

Die **Verkehrsanbindung** ist äußerst praktisch: Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine optimale Versorgung im Alltag.

Erleben Sie das **Urlaubsfeeling** direkt vor Ihrer Haustür am Hirschstettner Badeteich. Ob entspannende Spaziergänge, Picknicks mit der Familie oder sportliche Aktivitäten – dieser Standort bietet Ihnen eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Verpassen Sie nicht die Chance auf dieses besondere Wohngefühl! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin!

Direkt beim Hirschstettner Badeseesee 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 Spielverleih- 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 Jugendspielflächen, 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 <300m  
Apotheke <500m  
Klinik <775m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <150m  
Universität <3.075m  
Höhere Schule <3.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <1.450m

**Sonstige**

Bank <775m

Geldautomat <775m

Post <825m

Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <1.225m

Straßenbahn <475m

Bahnhof <1.225m

Autobahnanschluss <1.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap