

**BILLIGER WIRDS NIMMA! 6,5% WINTERRABATT!**



**Objektnummer: 2763**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

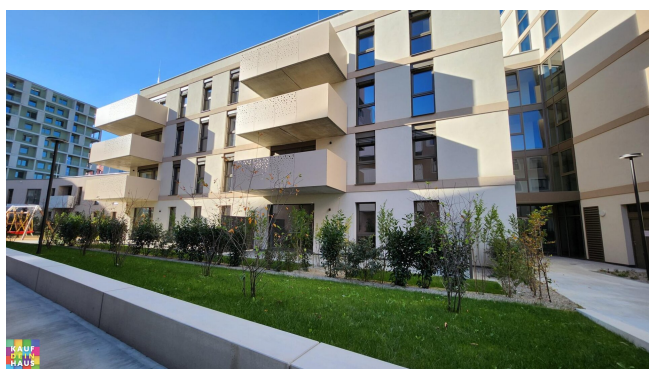
## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Anni-Haider-Weg 3                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 62,11 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 62,11 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,57 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,66 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 313.999,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 111,93 €                         |
| USt.:                         | 11,19 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| Provisionsfrei                |                                  |

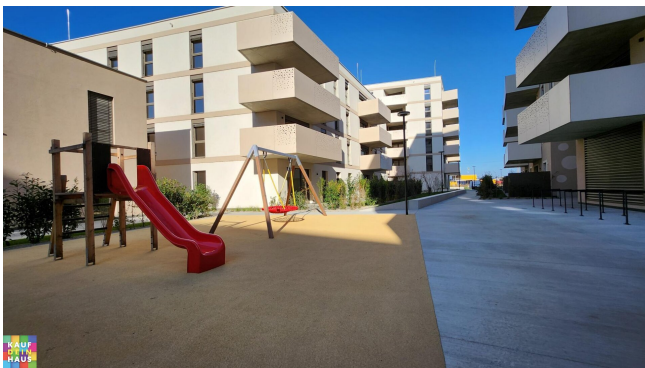
## Ihr Ansprechpartner

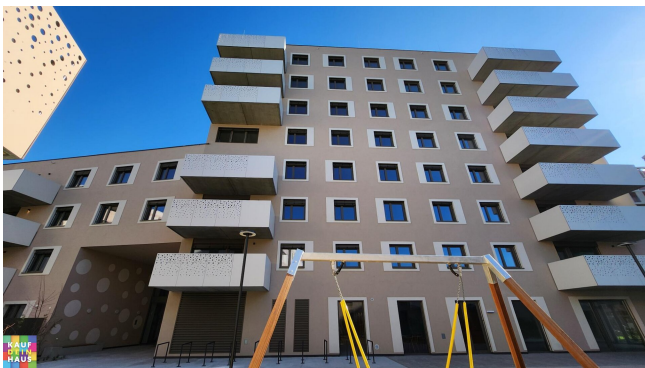


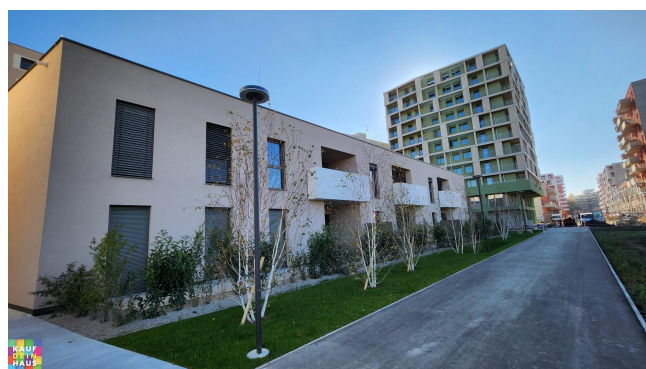
**Simone Unger-Ullmann**

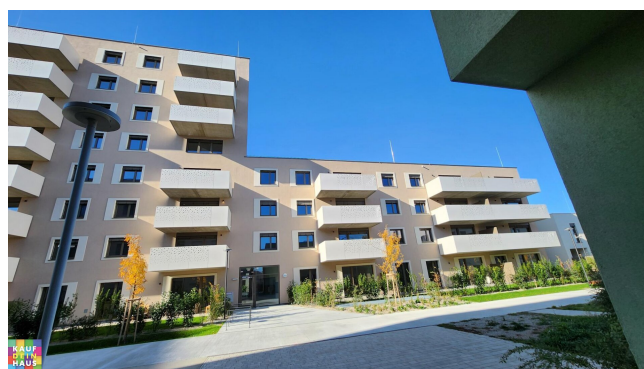












# Wohnhausanlage Anni-Haider-Weg 3 1220 Wien

**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  
wohnungsanlagen@bwsg.at

Stiege: 4 TÜR: 20

Geschoß: 2. Stock

Wohnfläche 62,11 m²

Balkon 10,12 m²

Einlagerungsraum 3,57 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 Umrüst möglich. 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 Raumhöhe in Aufenthaltsräumen 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-  
Wohn- und Siedungsgenossenschaft  
reg. Gen. m.b.H.  
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 Hirschstetter Badeseen, entstehen hier 118 frei-finanzierte Eigenheimwohnungen. Neben dem idyllischen Badesee mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung ebenso die Hirschstetter Blumengärten und zahlreiche 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 ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

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

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus.

Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- 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@bwg.at

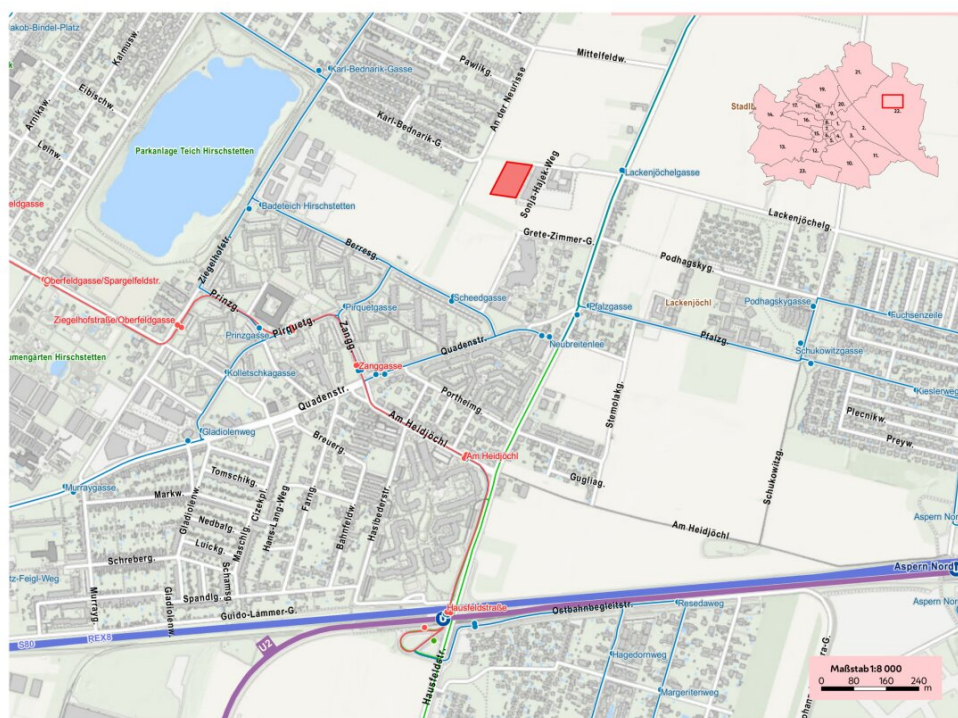
## Umgebung



Stand:  
24.01.2024

INDEX:  
A

**ss|plus**  
architektur ZT GmbH



Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS

Maßstab 1:8 000  
0 80 160 240 m

**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

**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 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@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 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  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft  
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  
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

**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

**BILLIGER WIRDS NIMMA! 6,5% WINTERRABATT AUF ALLE WOHNUNGEN! (ALLE ANGEFÜHRTEN PREISE SIND SCHON DIE AKTIONSPREISE!)**

**ZUSÄTZLICH GIBT ES PRO ZIMMER EINEN € 1000,- GUTSCHEIN VON XXXLUTZ!**

### **AUF INS NEUE ZUHAUSE - AM BESTEN IN GRETL'S GARTEN!**

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom Hirschstettner Badeteich, entstehen hier 118 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Neben dem idyllischen Badeteich 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 eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten - nächste U-Bahn Anschlussstelle U2 Hausfeldstrasse.

Auch für Ihr leibliches Wohl und Ihre täglichen Bedürfnisse ist gesorgt: Restaurants, eine Apotheke und Nahversorger befinden sich in nächster Nähe.

**FÜR IHRE KINDER IST GESORGT!** Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.

Die Wohnhausanlage setzt sich aus vier Gebäudeblöcken mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Sie zeichnet sich durch geräumige Wohnungsgrundrisse und großzügige Freiflächen aus. Es gibt eine Garage, Einlagerungsräume, Kinderwagen- und Fahrradräume, einen geräumigen Gemeinschaftsraum für Ihre Partys sowie hauseigene Spielplätze.

Wohnungstypen: 2–4 Zimmer

Wohnungsgrößen: von 54m<sup>2</sup> bis 112m<sup>2</sup>

Verschiedene Freiflächenvarianten: Loggia, Balkon, Terrasse

**Ein Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um € 29.202,45,- erworben werden. Begrenzte Stückzahl vorhanden!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

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 <275m

Einkaufszentrum <1.975m

**Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <275m

Post <675m

Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <1.075m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <1.075m

Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap