

Inserat ID: 172106

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 293950€

Straße: Edith-Kramer-Weg

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 53.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 53.87m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Stefanie Stefanie

Tel:

office@mast-immo.at

**AKTIONSPREIS derzeit ? 274.843! Preisnachlass von  
6,5% sichern! Provisionsfrei!**



Wir feiern den Winter bis zur Schneeschmelze!

? 293.950 ? ursprünglicher Verkaufspreis

? 274.843 ? aktueller Aktionspreis

+ XXXLutz Gutschein im Wert von ? 1.000,00 pro Zimmer!

In der kalten Jahreszeit lassen wir die Preise schmelzen: Beim Kauf einer Eigentumswohnung in einem unserer Objekte in der Berresgasse ersparst du dir bis 31.3.2026 die Nebenkosten\* und bekommst so jede Wohnung um 6,5% günstiger.

Darüber hinaus schenken wir dir noch einen XXXLutz - Gutschein im Wert von 1.000 Euro für jedes Zimmer!

Leo am Teich - Ihr Eigentum am Badeteich Hirschstetten

Du bist auf der Suche nach einer Eigentumswohnung in Ruhelage und doch nah am Zentrum?

Dann bist du hier richtig!

In der aufstrebenden Donaustadt erwartet dich ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage ? sofort beziehbar! Die Liegenschaft überzeugt durch ansprechende Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnaher Erholung. Der Badeteich Hirschstetten ist direkt vor der Tür ? mehr Natur ist kaum möglich!

Zum Angebot stehen freifinanzierte Wohnungen auf Eigengrund ? keine Pacht!

Highlights der Liegenschaft:

Provisionsfrei!

Elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstores

Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen

Fußbodenheizung über Fernwärme

Kellerabteil inkludiert

Glasfaserinternet für modernste Ansprüche

Tiefgaragenstellplatz verfügbar

Lage: Urban leben ? grün genießen

Die Ziegelhofstraße liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (U2, sowie Bus- und Straßenbahnenlinien) sind rasch erreichbar. Nahversorger, Schulen und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Für Freizeit und Erholung bieten sich der Badeteich Hirschstetten, die Alte Donau und zahlreiche Parks in unmittelbarer Umgebung an.

Hier wohnst du mit bester Lebensqualität ? sofort beziehbar und zukunftssicher!

## Details Wohnung Edith Kramer Weg 11 Top 9:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über 53,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche + einen 8,84 m<sup>2</sup> großen Balkon.

### Raumaufteilung:

Vorraum ca. 4,73 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca. 28,35 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 13,21 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 5,72 m<sup>2</sup>  
Separate Toilette ca. 1,86 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 8,84 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 2,13 m<sup>2</sup>

Ein Tiefgaragenstellplatz kann um 30.000 ? erworben werden.

Auf unserer Homepage finden Sie eine Übersicht zu dem Projekt "Leo am Teich" sowie zu den Projekten "Jonas am Feld" und "Gretls Garten", welche sich in unmittelbarer Nähe befinden. [www.mast-immo.at](http://www.mast-immo.at)

\*Während der Aktion werden die Verkaufspreise um 6,5 % reduziert. Dies entspricht den durchschnittlichen Nebenkosten beim provisionsfreien Wohnungskauf (1,9 % Vertragserrichtung, 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr). Die auf Basis des um 6,5% 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.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit: Arzt &lt;300m Apotheke &lt;500m Klinik  
&lt;775m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder & Schulen Schule  
&lt;400m Kindergarten &lt;150m Universität &lt;3.075m Höhere Schule  
&lt;3.025m Nahversorgung: Supermarkt &lt;550m Bäckerei &lt;600m Einkaufszentrum  
&lt;1.450m Sonstige: Bank &lt;775m Geldautomat &lt;550m Post &lt;825m Polizei  
&lt;900m Verkehr: Bus &lt;175m U-Bahn &lt;1.225m Straßenbahn  
&lt;425m Bahnhof &lt;1.225m Autobahnanschluss &lt;1.100m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 53.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 53.87m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 27.62m<sup>2</sup>

hwbklass: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

fgeeklass: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 293950€

Nebenkosten: 137.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefanie

Nachname: Stefanie

E-Mail: office@mast-immo.at