



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4052

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 308584€

Straße: Edith-Kramer-Weg

1220 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Isabella Jindracek

Tel:

i.jindracek@bwsg.at

Wohnfläche: 52.8m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 59.98m<sup>2</sup>

## Leo am Teich - Wohnen am Wasser - Provisionsfrei!



Direkt beim Hirschstettner Badesees 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 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	&lt;	750m	Apotheke	&lt;	700m	Klinik						
&lt;	3.025m	Krankenhaus	&lt;	3.000m	Kinder & Schulen	Schule						
&lt;	400m	Kindergarten	&lt;	525m	Universität	&lt;	3.075m	Höhere Schule				
&lt;	3.025m	Nahversorgung	Supermarkt	&lt;	600m	Bäckerei	&lt;	1.250m	Einkaufszentrum			
&lt;	1.450m	Sonstige	Bank	&lt;	775m	Geldautomat	&lt;	775m	Post	&lt;	825m	Polizei
&lt;	1.375m	Verkehr	Bus	&lt;	175m	U-Bahn	&lt;	1.225m	Straßenbahn			
&lt;	475m	Bahnhof	&lt;	1.225m	Autobahnanschluss	&lt;	1.100m	Angaben	Entfernung			

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 52.8m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 59.98m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

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

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 308584€

Nebenkosten: 135.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Isabella

Nachname: Jindracek

E-Mail: [i.jindracek@bwsg.at](mailto:i.jindracek@bwsg.at)