



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4048

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 497624€

Straße: Ziegelhofstraße

1220 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Isabella Jindracek

Tel:

i.jindracek@bwsg.at

Wohnfläche: 73.64m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.52m<sup>2</sup>

## Leo am Teich - Wohnen am Wasser: 3 Zimmer und 2 Balkone



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	&lt;	Schule
	&lt;	400m
Kindergarten	&lt;	525m
Universität	&lt;	3.075m
Höhere Schule	&lt;	3.025m
Nahversorgung	&lt;	Supermarkt
	&lt;	600m
Bäckerei	&lt;	1.250m
Einkaufszentrum	&lt;	1.450m
Sonstige	&lt;	Bank
	&lt;	775m
Geldautomat	&lt;	775m
Post	&lt;	825m
Polizei	&lt;	1.375m
Verkehr	&lt;	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: 73.64m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.52m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 52.57m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 497624€

Nebenkosten: 187.46€

## Kontaktinformationen

Vorname: Isabella

Nachname: Jindracek

E-Mail: i.jindracek@bwsg.at