Edith-Kramer-Weg 11/7, 1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5889/154701893

Leo am Teich - Wohnen am Wasser

Ihre Ansprechpartnerin

Cornelia Köhler

c.koehler@bwsg.at

www.bwsg.at/

Leo am Teich - Wohnen am Wasser

Lage

In der Donaustadt entsteht bis 2024 ein besonders attraktives Stadtquartier mit Wohnungen, Geschäften, Lokalen, Freiraum und zahlreichen Gemeinschafts- und Mobilitätsangeboten. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten.Die U2 (Haltestelle Hausfeldstraße) ist in 10 min fußläufig erreichbar. In 20 min ist man in der Wiener Innenstadt. Die Haltestelle der Straßenbahn-Linie Prinzgasse ist 350 m entfernt; die Buslinien 85A und 95 A (Haltestelle Pirquetgasse) 150 m. Die Buslinien 95B und 97 A (Haltestelle Zanggasse) befinden sich in 300 bzw. 350 m Entfernung.

Beschreibung

Leo am Teich – Wohnen am Wasser

Direkt am Hirschstettner Badeteich ist mit „Leo am Teich – Wohnen am Wasser" ein **modernes Stadtquartier** entstanden. Das seit Ende 2023 fertiggestellte und **bereits bewohnte Quartier** verbindet zeitgemäße Architektur mit **großzügigen Grün- und Freiflächen** sowie vielfältigen Angeboten für Wohnen, Alltag und Freizeit.

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist die **Verbindung von urbanem Wohnen und naturnahem Umfeld**. Rund um den Badeteich schaffen Grünflächen, Spiel- und Sportbereiche sowie Fuß- und Radwege eine **hohe Aufenthaltsqualität**. Ergänzt wird das Quartier durch Angebote für **Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen und gemeinschaftliches Leben**.

„Leo am Teich" steht damit für ein **lebendiges und zukunftsorientiertes Stadtquartier**, das Wohnen, Freizeit und Infrastruktur in besonderer Weise miteinander verbindet.

Direkt beim Hirschstettner Badesee 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 Spieleverleih- 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.

Sonstige Angaben

Die Tiefgaragenstellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Der Preis für einen Stellplatz beträgt 30.000,-.

Alle verfügbaren Einheiten finden Sie auf unserer Projektseite

Alle Wohnungen im Leo am Teich werden provisionsfrei vergeben.

bwsg
besser wohnen – seit 1911.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,31 m²
Nutzfläche:	ca. 60,31 m²
Lagerfläche:	ca. 2,45 m²
Balkonfläche:	ca. 7,83 m²
Etage:	1. Obergeschoß
Zimmer:	2
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Bad
Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Energieausweis:	
Gültig bis:	08.09.2032
HWB:	B 27,62 kWh/m²a
fGEE:	A 0,8

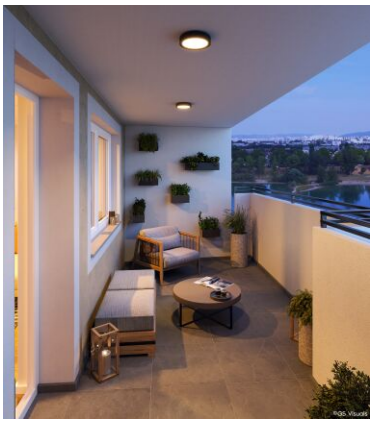
Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Ausblick:	Seeblick
Extras:	Fahrradraum, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	4.957,72 €
Provision:	Provisionsfrei
Betriebskosten:	148,69 €
Reparaturrücklage:	54,19 €
Umsatzsteuer:	14,87 €
Monatliche Gesamtbelastung:	217,75 €

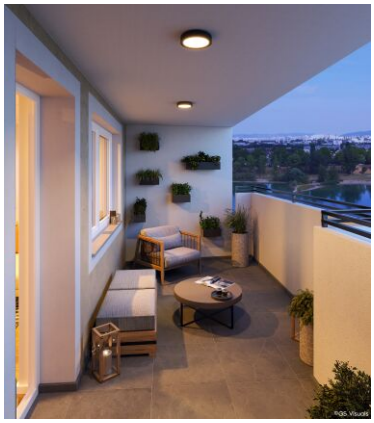
Weitere Fotos



BWS-Gruppe

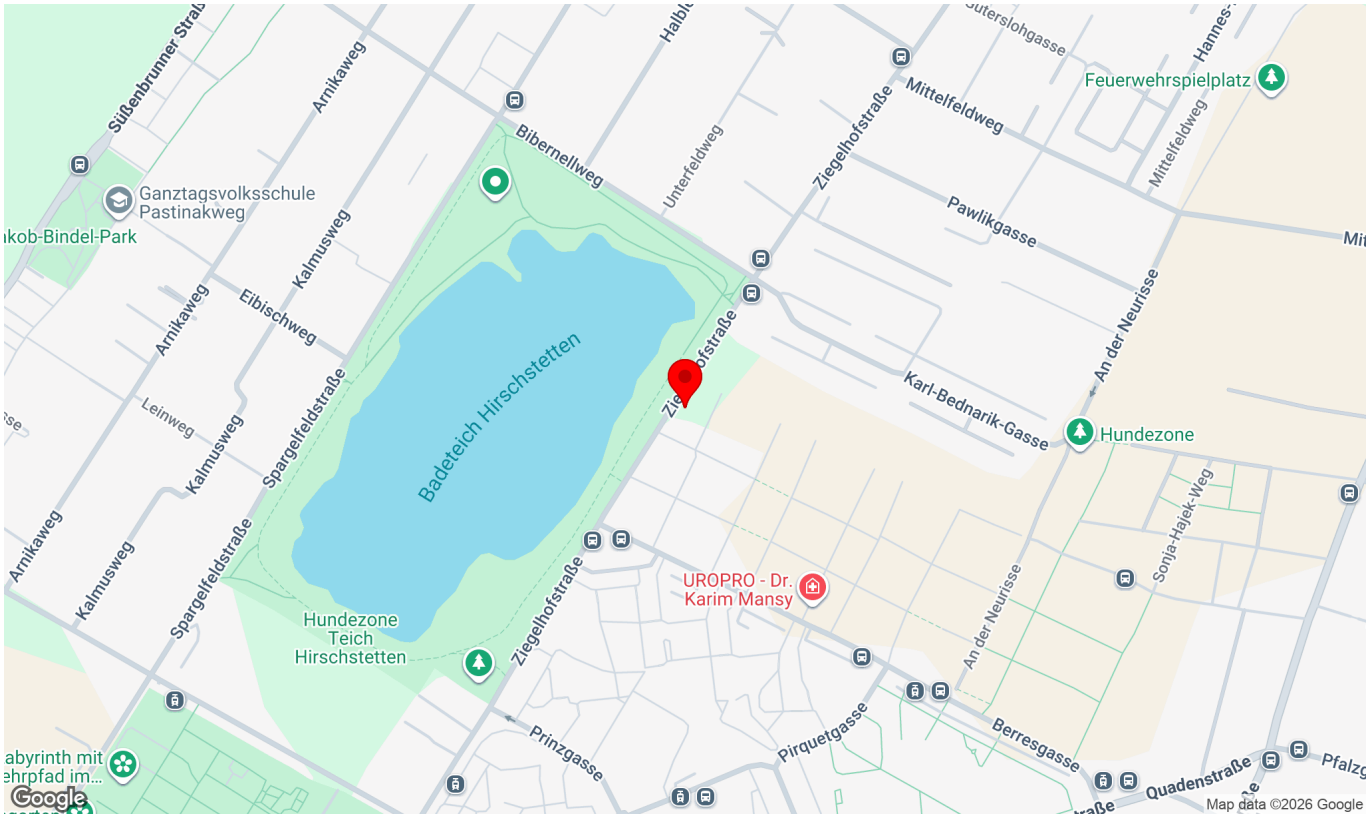
BWS gemeinn. Gen.m.b.H.
WBG Ges.m.b.H. Wien
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 · 1100 Wien
www.bwsg.at



Lage

Edith-Kramer-Weg 11/7, 1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	500 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	550 m
Bäckerei	450 m
Einkaufszentrum	1.450 m

Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	1.225 m
Straßenbahn	425 m
Bahnhof	1.225 m
Autobahnanschluss	1.100 m

Kinder & Schulen

Schule	400 m
Kindergarten	150 m
Universität	2.675 m
Höhere Schule	3.025 m

Sonstige

Bank	775 m
Geldautomat	550 m
Post	825 m
Polizei	900 m

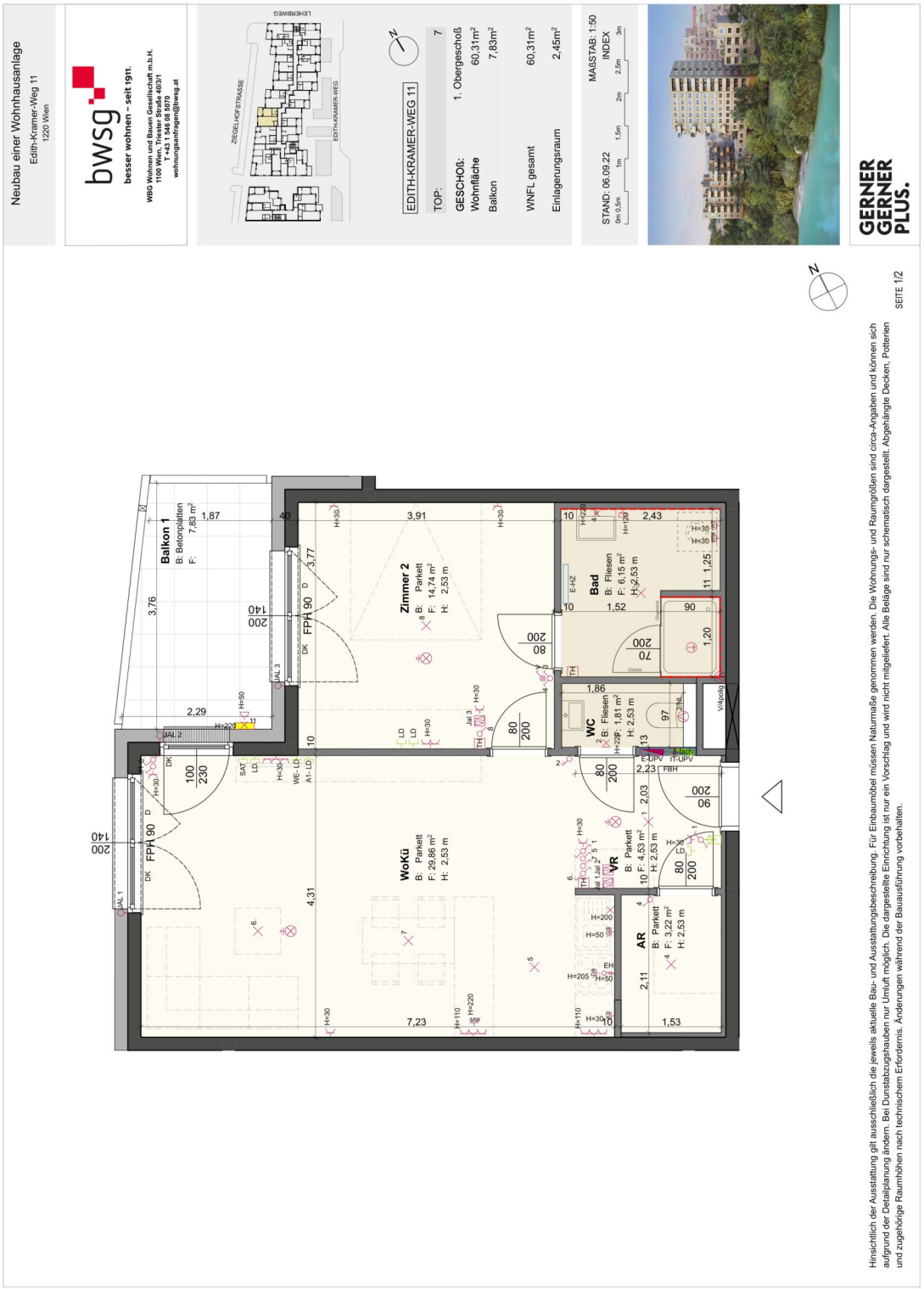
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

BWS-Gruppe

BWS gemeinn. Gen.m.b.H.
WBG Ges.m.b.H. Wien
BWSt gemeinn. Ges.m.b.H.
BWS Ges.m.b.H.

Triester Straße 40/3/1 · 1100 Wien
www.bwsg.at

Plan


Neubau einer Wohnhausanlage
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien
bwsg
besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
wohnungsanfragen@bwsg.at
ZIEGELHOFSTRASSE
EDITH-KRAMER-WEG
EDITH-KRAMER-WEG 11
TOP: 7
GESCHOß: 1. Obergeschoß
Wohnfläche 60,31m²
Balkon 7,83m²
WNFL gesamt 60,31m²
Einlagerungsraum 2,45m²
MAßSTAB: 1:50
INDEX
STAND: 06.09.22
GERNER GERNER PLUS.
Balkon 1
B: Betonplatten
F: 7,83 m²
Zimmer 2
B: Parkett
F: 14,74 m²
H: 2,53 m
Bad
B: Fliesen
F: 6,15 m²
H: 2,53 m
WC
B: Fliesen
F: 1,81 m²
H: 2,53 m
WoKü
B: Parkett
F: 29,86 m²
H: 2,53 m
VR
B: Parkett
F: 4,53 m²
H: 2,53 m
AR
B: Parkett
F: 3,22 m²
H: 2,53 m
Hinsichtlich 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 Beläge sind nur schematisch dargestellt. Abgehängte Decken, Potterien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.
SEITE 1/2

Plan

Neubau einer Wohnhausanlage
Edith-Kramer-Weg 11
1220 Wien
bwsg
besser wohnen – seit 1911.
WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H.
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1
wohnungsanfragen@bwsg.at
ZIEGELHOFSTRASSE
LIEBERMEG
EDITH-KRAMER-WEG
STAND: 06.09.22
INDEX
GERNER GERNER PLUS.
SEITE 2/2
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
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
Medien/Schwachstrom
Klingeltaster SPA
GSA Audio-Innensprechstelle
A1-Telekom-Leerdose
SAT-Leerdose
WE-Leerdose
Leerdose
Medienverteiler
Planbeschriftung
DK Dreh-Kipp Flügel
D Drehflügel
FIX Fixverglasung
FPH Fensterparapethöhe
B Bodenbelag
F Fläche
H Höhe
Elektro Handtuchheizkörper
Fußbodenheizungsverteiler
Verfliesung OK bündig mit Türzarge
Fenster mit Parapet
Terrassentür
Abkürzungen
KS Kühlschrank
EH Elektro-Herd
DA Dunstabzug
GS Geschirrspüler
MW Mikrowelle
WM Waschmaschine
WT Wäschetrokner