

# Jonas am Feld - Wohnen am Badeteich Hirschstetten



Ihre Ansprechpartnerin

**Cornelia Köhler**

[c.koehler@bwsg.at](mailto:c.koehler@bwsg.at)

[www.bwsg.at/](http://www.bwsg.at/)

---

## **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.

## Jonas am Feld - Wohnen am Badeteich Hirschstetten



### Lage

In der Donaustadt entsteht ein besonders attraktives Stadtquartier mit Wohnungen, Geschäften, Lokalen, Freiraum und zahlreichen Gemeinschafts- und Mobilitätsangeboten. Auch die Natur kommt nicht zu kurz, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich der Badeteich Hirschstetten sowie die gleichnamigen, weitläufigen Blumengärten. Hinsichtlich der öffentlichen Anbindung gibt es zahlreiche Optionen: Die U2 (Haltestelle Hausfeldstraße) erreicht man fußläufig innerhalb von zehn Minuten. Die Haltestelle der Straßenbahn-Linie Prinzgasse ist 350 Meter entfernt; die Buslinien 85A und 95 A (Haltestelle Pirquetgasse) 150 Meter. In 300 bzw. 350 Metern Entfernung befinden sich die Buslinien 95B und 97 A (Haltestelle Zanggasse). Und wer mag, ist innerhalb von 20 Minuten in der Wiener Innenstadt.

### Beschreibung

[Frühlingsaktion bis 30.6: Bei Wohnkauf 6,5 % Nebenkosten und 1,1 % Eintragungsgebühr\\*\\* sparen!](#)

### Berresgasse – Wohnen am Badeteich Hirschstetten

Jonas am Feld - Anni-Haider-Weg 9+11; Maria-Emhart-Weg 14, 1220 Wien

In sehr guter Lage, wenige Minuten zu Fuß vom **Hirschstettner Badeseesee**, entstehen hier **148 freifinanzierte Eigentumswohnungen** sowie **73 Tiefgaragenplätze**. Neben dem idyllischen Badeteich mit Liegewiesen und Spielplätzen befinden sich in nächster Umgebung auch **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 ebenso eine ausgezeichnete **Infrastruktur**:

Mit dem Auto erreichen Sie die City in ca. 20 Minuten, mit den Öffis in nur ca. 30 Minuten.

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

Am angrenzenden Bildungscampus Berresgasse finden Sie vom Kindergarten bis zur Mittelschule

---

#### **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.

**ausgezeichnete Bildungseinrichtungen für Ihren Nachwuchs.**

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

---

**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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 63,55 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe
Balkonfläche:	ca. 7,98 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	2.OG	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	3	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Energieausweis	
		Gültig bis:	20.04.2033
		HWB:	<b>B</b> 23,4 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,75

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
--------	------------------	----------	--

## Preisinformationen

Kaufpreis:	342.367,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	83,30 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	7,00 €		
Warmwasser:	29,82 €		
Umsatzsteuer:	11,31 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	131,43 €		

---

### **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.

## 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.



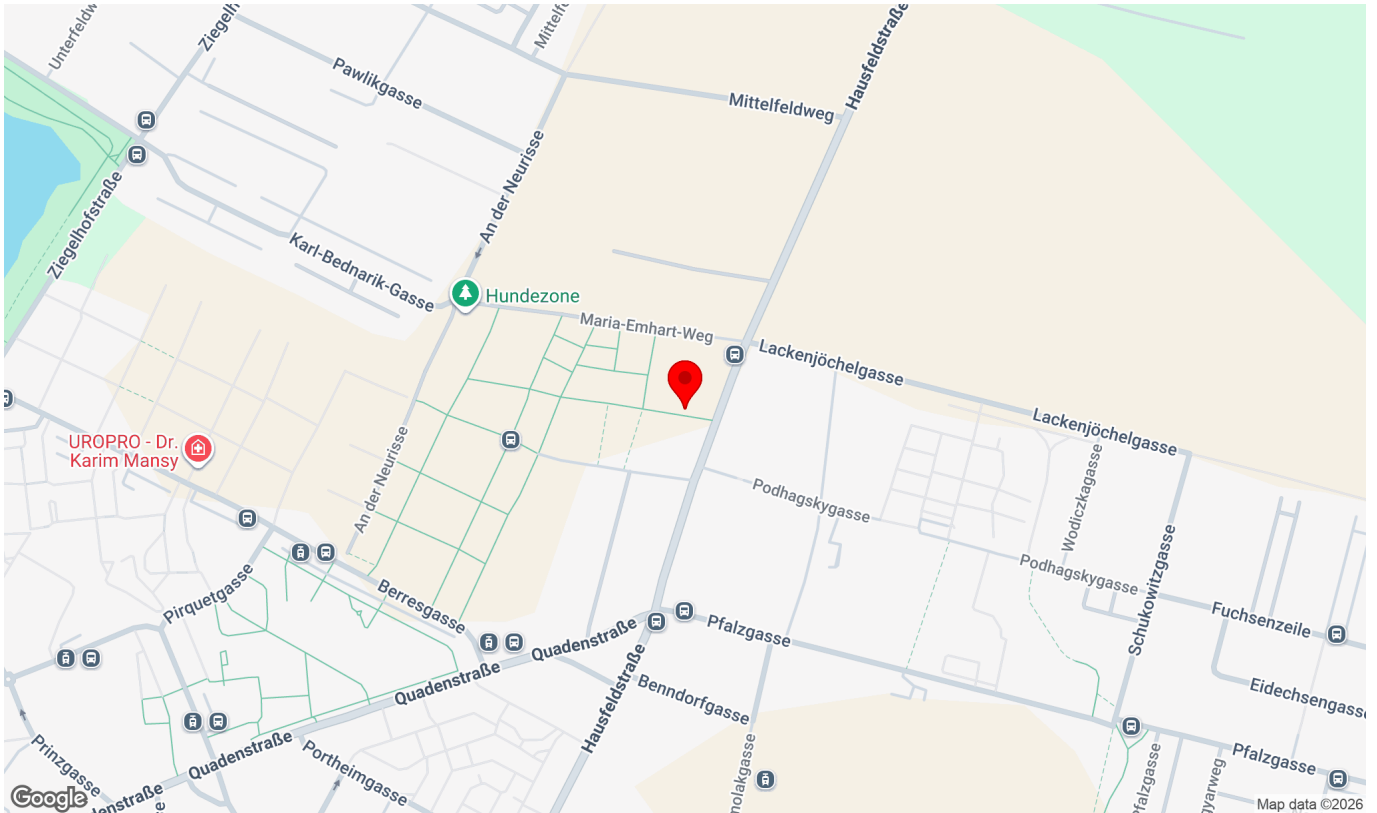
---

**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.

## Lage

Anni-Haider-Weg 11/24, 1220 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	425 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.325 m
Krankenhaus	3.250 m

### Nahversorgung

Supermarkt	375 m
Bäckerei	475 m
Einkaufszentrum	2.200 m

### Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	1.025 m
Straßenbahn	350 m
Bahnhof	1.100 m
Autobahnanschluss	1.825 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	200 m
Universität	2.525 m
Höhere Schule	2.525 m

### Sonstige

Bank	750 m
Geldautomat	400 m
Post	775 m
Polizei	1.350 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.




# Plan

**WOHNHAUSANLAGE  
JONAS AM FELD**  
Anni-Halden-Weg 9 u. 11  
Maria-Theresien-Weg 14  
1120 Wien

**bwsg**  
besser wohnen - seit 1911.  
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-,  
Wohn- und Siedlungsengesellschaft,  
1100 Wien, Triester Straße 40/3/1  
T +43 1 546 08 5079  
bzwsg@bzwsg.at

**Legende**  
**Wohnungsgrundrisse**

STAND: 29.04.2024 INDEX: 0



Gangoly & Kristiner  
Architekten  
ZT GmbH

## LEGENDE

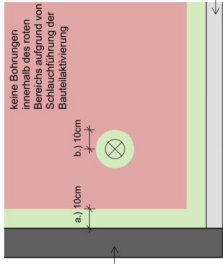
	Wohnungsverteiler Medien		Deckenauslaß		Betonwand
	Wohnungsverteiler Starkstrom		Wandauslaß		Aussendämmung
	Ausschalter		Wandauslaß direkt schallbar		Gipskartonwand
	Wechselschalter		Steckdose		Bad/WC
	Serienschalter		Doppelsteckdose		Abgehängte Decke RH = ca. 2,20m
	Kreuzschalter		Steckdose mit Klappdeckel		E-Heizkörper
	Kontrollschalter		Steckdose Feuchtraum		Entwässerungsrinne
	Taster		Steckdose für Geschirrspüler		Kompenventil
	Leerdose für Taster/Türantrieb		Steckdose für Dunstabzugshaube		Wandverfliesung Höhe = ca. 1,20m
	Leerdose für Türantrieb		Steckdose für Kühlschrank		Wandverfliesung Höhe = ca. 2,05m
	Auslaß E-Heizkörper		Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine		REV Öffnung = Revisionsöffnung für Haustechnik
	ANSCHLUSS E-HERD		Steckdose mit Klappdeckel für Trockner		Verteiler Fußbodenheizung
	Auslass für elektr. Sonnenschutz		Mediendose SAT		RR - Regenfallrohr
	Ventilator		Mediendose WIENERENERGIE		Fertige Fußbodenplatte
	Raumthermostat		Mediendose A1		AL - Architekturluchte
	Audio-Innensprechstelle		Leerrohrung für SAT		DL - Durchgangsluchte
	Klingelbster		Leerrohrung für A1 oder WE		ML - Mauerluchte
	Wandleuchte		Home-Rauchmelder (batteriebetrieben)		STUK - Sturzunterkante
			Erdung Badewanne/Dusche		FPFH - Fertig Parapetbohle
					D - Drehflügel
					DK - Drehkipplügel
					FIX - Fixverglasung

Alle Wohnungsfenster und Fensterüren sind mit außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet

Bohrungen in der Decke dürfen ausschließlich in folgenden Bereichen vorgenommen werden:

a) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm von sämtlichen Wänden.

b) innerhalb eines Maximalabstandes von 10cm rund um Elektrodeckenauslässen.



keine Bohrungen innerhalb des roten Bereichs aufgrund von Bauelementen für Bauelementverankerung

a) 10cm b) 10cm

Betonwand

Gipskartonwand

## INSTALLATIONSHÖHEN ELEKTRO (wenn nicht anders angegeben)

110 cm	Schalter, Taster (Mitte des obersten Schalters)
85 cm	Leerdose für Taster/Türantrieb
30 cm	Steckdose allgemein
30 cm	Steckdose Balkon/Terrasse/Loggia
105 cm	Steckdose mit Klappdeckel bei Waschbecken
30 cm	Steckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine/Trockner
30 cm	Auslass für E-Heizkörper
105 cm	Steckdose über Küchenarbeitsfläche
30 cm	Steckdose für Geschirrspüler
22 cm	Steckdose für Kühlschrank
22 cm	Steckdose für Dunstabzug
180 cm	Wandauslass Küche
185 cm	Wandauslass über Waschbecken
220 cm	Wandleuchte Balkon/Terrasse/Loggia
140 cm	Audioinnensprechstelle

Hinichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Die Raumhöhe in den Obergeschossen beträgt mindestens 2,5 Meter und im Erdgeschoss mindestens 3 Meter. 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 Ballage sind nur schematisch dargestellt. Teilung und Format der Betonplatten auf Balkonen und Terrassen kann abweichen. Abgehängte Decken, Potentien und zugehörige Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.