

## **TIMBERLAA: Harmonie von Nachhaltigkeit und Komfort in Wiens Natur**



**Objektnummer: 71170**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Klederinger Straße                      |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten                     |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 91,52 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68                          |
| Kaufpreis:                    | 499.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 128,73 €                                |
| USt.:                         | 15,04 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







The floor plan shows a rectangular apartment layout. On the left side, there is a large bedroom (Zimmer 1) with a bay window (B. Parkett) and a closet (Kleiderschrank). Above it is a small room (RH 3.2m) with a window (F. 2.29 m²). To the right of Zimmer 1 is a bathroom (Bad E1) with a bathtub, toilet, and sink. Above the bathroom is a bedroom (Zimmer 2) with a bay window (B. Parkett) and a closet (Kleiderschrank). To the right of Zimmer 2 is a bedroom (RH 1.5h) with a window (F. 2.08 m²). Below Zimmer 1 is a living area (Büro) with a bay window (B. Parkett) and a closet (Kleiderschrank). To the right of the Büro is a living area (Vorraum) with a bay window (B. Parkett) and a closet (Kleiderschrank). Below the Büro is a storage room (Abstellraum) with a bay window (B. Parkett) and a closet (Kleiderschrank). To the right of the Abstellraum is a living area (Wohnküche) with a bay window (B. Parkett) and a closet (Kleiderschrank). Below the Wohnküche is a terrace (Terrasse) with a bay window (B. Plattenbelag) and a closet (Kleiderschrank). The entrance (Tür) is located on the left side of the apartment, leading into the living area (Vorraum). The overall layout is efficient, with a central living area and multiple bedrooms and bathrooms.

**Zimmer 1**  
F: 12.29 m<sup>2</sup>  
B: Parkett

**Büro**  
F: 4.96 m<sup>2</sup>  
B: Parkett

**Abstellraum**  
F: 2.48 m<sup>2</sup>  
B: Parkett

**Zimmer 2**  
F: 12.12 m<sup>2</sup>  
B: Parkett

**Bad E1**  
F: 4.85 m<sup>2</sup>  
B: Fliesen

**Wohnküche**  
F: 16.38 m<sup>2</sup>  
B: Parkett

**Terrasse**  
F: 6.73 m<sup>2</sup>  
B: Plattenbelag

**Balkon**  
F: 6.41 m<sup>2</sup>  
B: Plattenbelag

**RH 3.2m**  
F: 2.29 m<sup>2</sup>

**RH 1.5h**  
F: 2.08 m<sup>2</sup>

**RH 2.1m**  
F: 16.38 m<sup>2</sup>

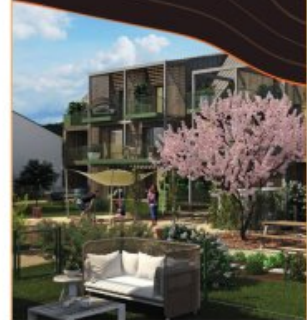
**RH 7**  
F: 6.73 m<sup>2</sup>

**TOP 07**

Wohnfläche: 91,52m<sup>2</sup>  
Balkon: 13,14m<sup>2</sup>

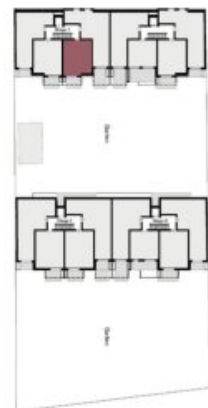


**TIMBER\*<sup>®</sup>LAA**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN



## TOP 07

Klederinger Straße 63-65



timberla



# Objektbeschreibung

TIMBERLAA - Ihr ökologisches Zuhause am grünen Stadtrand von Wien!

Entdecken Sie TIMBERLAA, Ihr neues Zuhause, welches ökologisch und klimaschonend gebaut wurde. Das naturnahe Leben inmitten einer vom Liesingbach geprägten Erholungslandschaft, wo die nachhaltige Lebensqualität und moderner Wohnkomfort aufeinandertreffen!

Das Projekt umfasst insgesamt 38 Wohnungen und 29 Stellplätze, die in moderner Holzbauweise errichtet wurden, und teilt sich auf zwei Häuserzeilen auf. Die verfügbaren Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 63 und 100 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse aus und bieten barrierefreie Zugänge zu privaten Eigengärten, Loggien, Balkone oder Terrassen. Die nachhaltige Holzarchitektur sowie ökologische Strom- und Wärmeversorgung schaffen eine harmonische Verbindung zur umliegenden Natur. Hier können Sie sich voll und ganz entfalten und die Vielfalt des Wohnens in vollen Zügen genießen.

Das Projekt:

In TIMBERLAA wird viel Wert auf eine starke Gemeinschaft und gute Nachbarschaft gelegt: Private Freiräume, Kinderspielflächen, Urban Gardening-Beete, schattenspendende Obstbäume und ein begrüntes Wegenetzsystem sorgen für eine reiche Vielfalt an Begegnungszonen an der frischen Luft. Singles, Senioren, Paare und junge Familien - Hier findet jeder sein Traumdomizil am grünen Stadtrand.

- 38 Wohneinheiten insgesamt
- 63 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 – 4 Zimmer
- 29 Tiefgaragenplätze insgesamt
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Kinderspielfläche
- Energieausweis gültig bis 23.03.2031
  - ab HWB: 23,5 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - ab fGEE: 0,69; Klasse A

Die Ausstattung: Ökologisch. Klimaschonend. Energiebewusst.

TIMBERLAA ist nicht nur ein Ort des Wohlbehagens, sondern auch ein Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit. Die Architektur beeindruckt durch Ästhetik sowie durch Funktionalität. Die massive Holzbauweise trägt dazu bei, die Treibhausgasemissionen im Wohnbau zu reduzieren und aktiv zum Klimaschutz beizutragen. Der Großteil des Energiebedarfs wird aus erneuerbaren Energieträgern gedeckt.

- Holzfenster mit außenliegender Aluminiumdeckschale und 3-Scheiben Isolierverglasung
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Photovoltaik Anlage am Dach
- Eichen Parkettboden von Weitzer in den Wohnräumen
- Edles Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Sanitärausstattung namhafter Marken (Laufen, Grohe)
- Videogegegensprechanlagen

Die Lage:

Die Umgebung von TIMBERLAA bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Liesingbach, die Therme Wien sowie der Kurpark Oberlaa. Hier gibt es für jeden Geschmack etwas zu entdecken und erleben.

Die Lage ist nicht nur idyllisch, sondern auch hervorragend angebunden. Die Schnellbahn S60 ist nur etwa einen Kilometer entfernt und in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage finden Sie auch regelmäßige Busverbindungen, die Sie bequem zu verschiedenen U-Bahn-Stationen und dem Kurzentrum führen.

Mit dem Auto sind Sie zudem nur wenige Kilometer von der Schnellstraße S1 entfernt.

Öffentliche Anbindung:

Busstation: 70A, 266

Schnellbahn: S60, S1

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

Bereits fertiggestellt!

3% Kundenprovision

Nähere Informationen finden Sie auch auf der [Projekthomepage](#)!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <750m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <2.250m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.250m  
Straßenbahn <2.750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap