

## Erleben Sie TIMBERLAA: Nachhaltiges Zuhause und lukrative Investitionsmöglichkeit



**Objektnummer: 73150**

**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:	92,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	454.090,00 €
Betriebskosten:	126,12 €
USt.:	14,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10



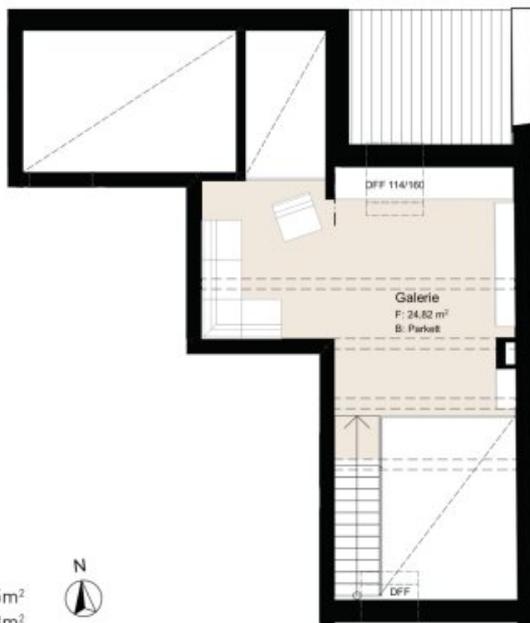




### Dachgeschoss



### Galeriegeschoss



#### ECKDATEN

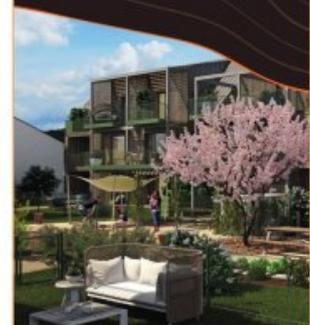
Wohnfläche: 92,85m<sup>2</sup>  
Balkon: 4,38m<sup>2</sup>



Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes (ausgenommen Sanitär- ausstattungsgegenstände). Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand und unterliegen allfällig noch geringfügigen Änderungen. Im Übrigen gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse bleiben vorbehalten. Für Möbelausbauten sind Naturmaße zu nehmen.



**TIMBER\*LA A**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN



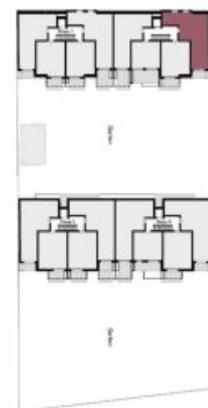
1100 WIEN  
KLEDERINGER  
STRASSE 63-65

ON 63  
DACHGESCHOSS

**TOP 07**

Kategorie D

Klederinger Straße 63-65



DWK

Die Wohnkompanie GmbH  
Hohenstaufengasse 6, 4. OG  
1010 Wien  
T: +43 1 890 51 04 - 0  
verkauf@wohnpkonomie.at  
wohnpkonomie.at

timberla



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### **TIMBERLAA - nachhaltiges Investment in Holzbauweise am grünen Stadtrand von Wien!**

Investieren Sie in Ihre Zukunft mit TIMBERLAA - der Ort, an dem nachhaltige Lebensqualität und moderner Wohnkomfort auf naturnahe Entspannung treffen! TIMBERLAA bietet 38 Wohnungen in moderner Holzbauweise, die sich auf zwei Häuserzeilen verteilen. Mit Wohnflächen zwischen 63 und 100 m<sup>2</sup> werden durchdachte Grundrisse und barrierefreie Zugänge zu privaten Eigengärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen geboten.

Besonders im Fokus steht das Segment der 3-Zimmer-Wohnungen, das aufgrund der steigenden Nachfrage nach Familienwohnungen immer stärker nachgefragt wird. In TIMBERLAA können Sie nicht nur ein nachhaltiges Zuhause erwerben, sondern auch von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Segment profitieren.

Das Projekt legt großen Wert auf eine starke Gemeinschaft und gute Nachbarschaft. Private Freiräume, Kinderspielplätze, Urban Gardening-Beete und ein begrüntes Wegenetzsystem schaffen eine reiche Vielfalt an Begegnungszonen. Singles, Senioren, Paare und junge Familien finden hier ihr Traumdomizil am grünen Stadtrand und Sie erwirtschaften eine lukrative Rendite durch konstante Mieteinnahmen.

Investieren Sie jetzt in TIMBERLAA und sichern Sie sich Ihr nachhaltiges Zuhause am grünen Stadtrand von Wien! Das Projekt ist bereits fertiggestellt und provisionsfrei für den Käufer. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in Ihre Zukunft zu investieren!

### **Das Projekt**

- 38 Wohneinheiten
- Wohnflächen von 63 – 100 m<sup>2</sup>
- 3– 4 Zimmer
- 29 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum

- Gemeinschaftsgärten
- Kinderspielplatz
- Energieeffizienz:
  - HWB ab 23,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)
  - fGEE ab 0,69 (Klasse A)

## Die Ausstattung

- Holzfenster mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben Isolier-Wärmeschutzglas
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe über Energie Contracting
- Eichen Parkettboden von Weitzer in den Wohnräumen
- Edles Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Sanitärausstattung namhafter Marken (Laufen, Grohe)
- Videogegensprechanlagen

- Photovoltaikanlage am Dach

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 344.890,- bis EUR 545.090,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,75 bis EUR 13,00 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

### **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.