

**Dorf. Stadt. Oase. – Lebensqualität im Grünen |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23774

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,18 m ²
Nutzfläche:	74,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	62,31 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,68
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	71,72 €
USt.:	7,17 €

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

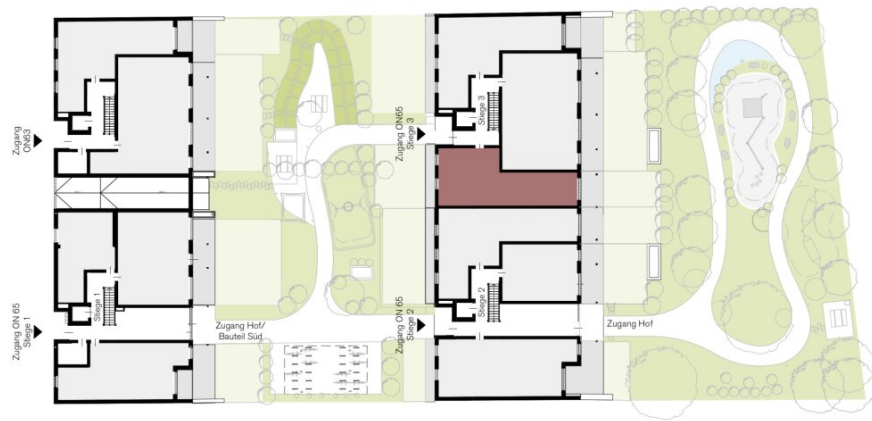
T +43 699 15 15 22 01
H +43 699 15 15 22 01











Erdgeschoss
ON 65



1:500



Erdgeschoss
ON 65

Stiege 3 - Top 01
WNF 68,18
TER 9,73
GART 69,09

1:100



Objektbeschreibung

Lebensqualität zwischen Natur und Stadt

Die **DorfStadtOase** ist ein modernes, ökologisch durchdachtes Wohnprojekt am südlichen Stadtrand von Wien. Inmitten eines gewachsenen Siedlungsgebiets mit viel Grün und Einfamilienhaus-Charakter wurden mehrere kleinteilige Wohnhäuser in nachhaltiger Holzbauweise errichtet. Die Anlage bietet nicht nur stilvolle Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen, sondern auch großzügige Freiflächen, eine autofreie Erschließung, Spielbereiche und grüne Höfe. Die Architektur ist klar und zeitlos, mit Fokus auf Wohnkomfort, Energieeffizienz und Rückzugsmöglichkeiten.

Hier wohnen Menschen, die Ruhe und Naturnähe suchen – ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen.

Wohnen mit Freiraum – Gartenidylle auf einer Ebene

- **Wohnnutzfläche:** 68,18 m²
- **Terrasse:** 9,73 m²
- **Zwei Eigengärten:** insgesamt 69,09 m²
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** Erdgeschoß
- **Tiefgaragenplatz optional** um € 26.900,–
- **Bezug:** sofort möglich

Die helle, durchdacht geplante Gartenwohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche, zwei ruhigen Schlafzimmern, einem modernen Badezimmer mit Badewanne sowie separatem WC und zwei Abstellräumen. Der Wohnbereich öffnet sich über große Glasflächen direkt zur **südlich ausgerichteten Terrasse** und weiter in zwei private Eigengärten – ideal für Erholung, Gärtnern oder Spiel.

Ob für Paare, kleine Familien oder Singles mit Anspruch an Raum und Ruhe – diese Wohnung vereint **Wohnen auf einer Ebene mit privaten Freibereichen**.

Hochwertige Ausstattung & ökologisches Bauen

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Parkettboden aus Eiche (gebürstet, geölt)
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Nassräumen
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch vorbereiteter Sonnenschutz (Raffstores)
- Sicherheitstüre der Widerstandsklasse WK3
- Terrasse mit rutschfestem Betonplattenbelag
- Zwei begrünte, eingefriedete Eigengärten
- Kellerabteil und Lift bis zur Tiefgarage inklusive

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

Die DorfStadtOase wurde in energieeffizienter **Holzbauweise** mit hinterlüfteter Fassade errichtet und erfüllt höchste ökologische Standards:

- **Niedrigenergiehaus**
- Heizung & Warmwasser: zentrale **Luft-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage** zur Versorgung des Gemeinschaftsstroms
- Energiekennzahlen:
 - **HWB**: 23,5 kWh/m²a (Klasse B)
 - **fGEE**: 0,69 (Klasse A)

Das durchdachte Energiekonzept ermöglicht niedrige laufende Kosten bei gleichzeitig hohem Umweltbewusstsein.

Lagebeschreibung – Ruhige Wohnsiedlung mit Stadtzugang

Die Wohnung befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Wohnsiedlung am südlichen Rand Wiens**, eingebettet zwischen Kledering, Oberlaa und dem grünen Süden Favoritens. Anders

als der belebte Kern des 10. Bezirks ist dieses Gebiet geprägt von **Ruhe, niedriger Bebauung und einem fast dörflichen Charakter**. Die Nachbarschaft besteht überwiegend aus kleinen Wohnhäusern, Reihenhäusern und Gärten.

Hier wohnt man **abseits von Verkehr, Hektik und Menschenansammlungen** – in einem geschützten, familienfreundlichen und ruhigen Umfeld.

Trotzdem ist die Lage **ideal angebunden**:

- Bushaltestellen (70A, 271, 272) in wenigen Gehminuten
- S-Bahn-Anschluss am **Bahnhof Kledering** (z. B. nach Wien Mitte & Flughafen)
- Rasche Anbindung an A4, A23 und S1
- Nahversorgung, Schulen, Apotheken und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung

Die **DorfStadtOase** steht für **städtische Lebensqualität – ohne urbanen Lärm**. Ideal für alle, die Ruhe, Grün und ein modernes Zuhause suchen.

Fazit

Diese stilvolle Gartenwohnung vereint **durchdachte Architektur**, hochwertige Ausstattung und **zwei private Gärten** mit einer besonderen Lage: ruhig, grün und doch stadtnah. Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – in einer Umgebung, die Rückzug erlaubt und Lebensqualität schenkt.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap