

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



Objektnummer: 23773

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,12 m ²
Nutzfläche:	71,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,68
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	70,15 €
USt.:	7,02 €

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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

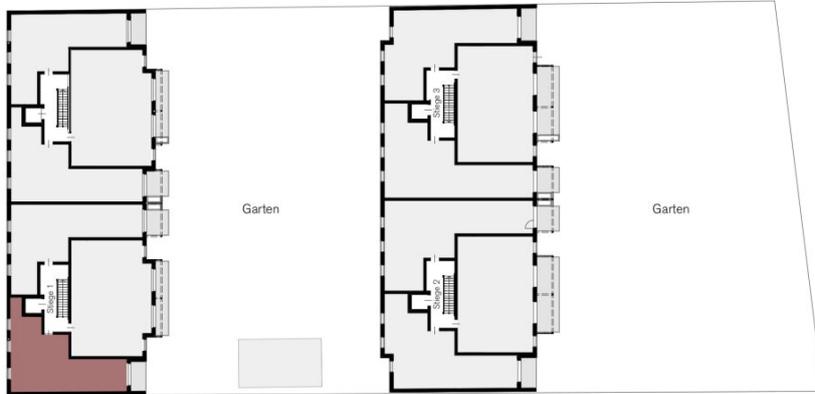
T +43 699 15 15 22 01
H +43 699 15 15 22 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





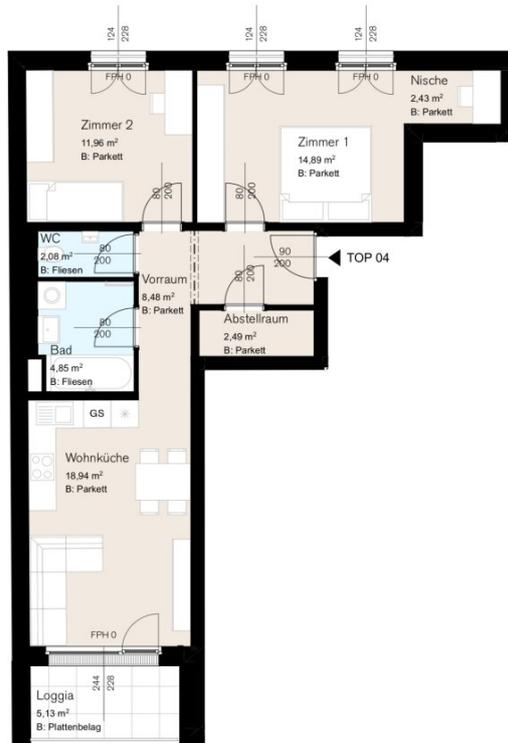




1. Obergeschoss
ON 65



1:500



1. Obergeschoss | Stiege 1 - Top 04
 ON 65 | WNF 66,12
 LOG 5,13

1:100



Objektbeschreibung

Leben im Gleichgewicht – nachhaltig, ruhig und gut angebunden

Die **DorfStadtOase** ist ein innovatives Wohnprojekt am südlichen Stadtrand Wiens, eingebettet in eine gewachsene Siedlungsstruktur mit viel Grünraum, geringer Bebauungsdichte und einer familiären Atmosphäre. Die Anlage umfasst mehrere moderne Wohnhäuser in **nachhaltiger Holzbauweise**, großzügige Außenanlagen mit Spiel- und Erholungsbereichen sowie eine Tiefgarage. Alle Einheiten zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse, moderne Ausstattung und ein hohes Maß an Privatsphäre aus – ideal für Menschen, die Ruhe, Qualität und Stadtnähe suchen.

Ihr neues Zuhause im Überblick

- **Wohnnutzfläche:** 66,12 m²
- **Loggia:** 5,13 m² (südseitig)
- **Zimmer:** 3 (2 Schlafzimmer + Wohnküche)
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Tiefgaragenplatz:** optional um € 26.900,–
- **Bezug:** ab sofort möglich

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet einen **hellen, offenen Wohnbereich mit moderner Küche**, zwei ruhige Schlafzimmer, ein **voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne**, ein separates WC sowie zwei zusätzliche Abstellnischen für praktischen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die **südseitig ausgerichtete Loggia** mit über 5 m², die zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Entspannen am Abend einlädt.

Hochwertige Ausstattung – durchdacht bis ins Detail

- **Fußbodenheizung** in allen Räumen
- **Parkettboden aus Eiche** in Wohn- und Schlafräumen
- **Großformatige Fliesen** im Bad und WC

- **3-fach verglaste Fenster** mit elektrisch vorbereiteten Raffstores
- **Sicherheitstüre** (WK3)
- **Loggia mit Plattenbelag**
- Kellerabteil und Lift von der Garage bis ins Obergeschoss

Energieeffizienz & Umwelt

- **Bauweise:** Holzrahmenbau, energieoptimiert
- **Energiekennzahlen:**
 - HWB: 23,5 kWh/m²a (Klasse B)
 - fGEE: 0,69 (Klasse A)
- **Versorgung:** zentrale Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
- **Photovoltaikanlage** zur Stromunterstützung in der Allgemeinversorgung
- **Nachhaltige Betriebskostenstruktur** durch modernes Energiekonzept

Lagebeschreibung – Wohnen in der Oase, nicht im Trubel

Diese Wohnung befindet sich **nicht im dicht bebauten Kern des 10. Bezirks**, sondern in einem **ruhigen, wohnsiedlungsartigen Teil Wiens**, nahe Kledering und Oberlaa. Die Umgebung ist geprägt von **Grünflächen, niedriger Bebauung und familiärer Nachbarschaft** – ideal für all jene, die ein Zuhause abseits von Hektik und Verkehr suchen.

Trotz der **absoluten Ruhelage** ist die Anbindung an die Stadt hervorragend:

- **Buslinien 70A, 271, 272** in Gehweite
- **S-Bahn Kledering** mit direkter Verbindung nach Wien Mitte
- Schnelle Erreichbarkeit der **A4, A23, S1**
- Nahversorgung, Apotheken, Schulen und Freizeitangebote im Nahbereich

Ein Zuhause mit dem Gefühl von Dorf – aber den Vorteilen der Stadt.

Fazit

Diese Wohnung in der DorfStadtOase vereint **moderne Architektur**, hochwertige Ausstattung und **einen idealen Grundriss** mit einer ruhigen Lage in einem grünen Wohngebiet. Die Loggia, die durchdachte Aufteilung und die ökologische Bauweise machen sie zur perfekten Wahl für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

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