

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



Objektnummer: 23772

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,24 m ²
Nutzfläche:	94,99 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,15 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 27,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,68
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	92,02 €
USt.:	9,20 €

Ihr Ansprechpartner



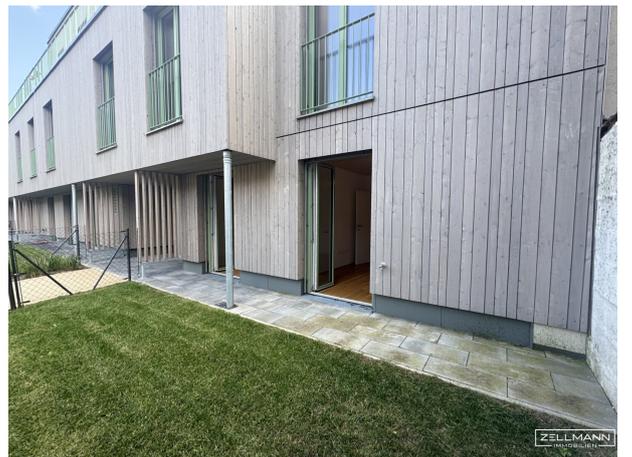
Nicole Zellmann

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

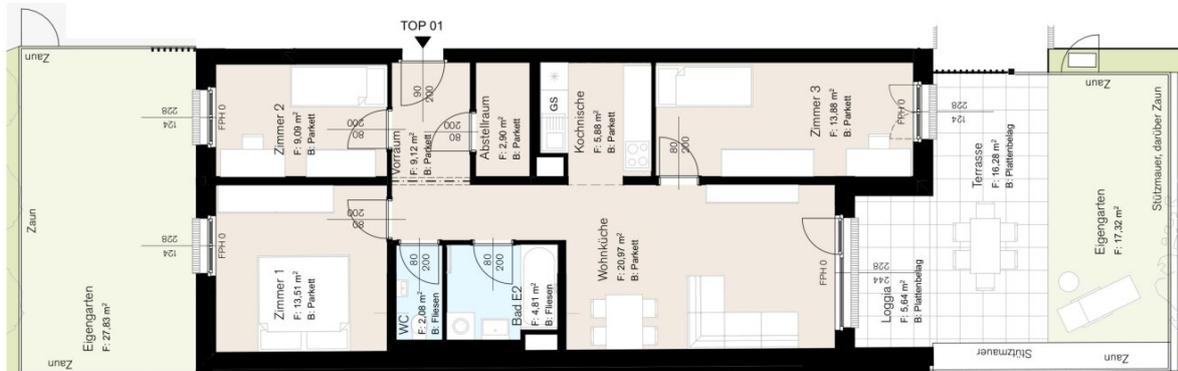
T +43 699 15 15 22 01
H +43 699 15 15 22 01











TOP 01

Erdgeschoss
ON 65

Stiege 2 - Top 01	82,24
W/F	16,28
TER	5,64
LOG	45,15
GART	

1:100





Erdgeschoss
ON 65



1:500

Objektbeschreibung

Leben im Einklang mit Natur, Raum und moderner Architektur

Die **DorfStadtOase** ist ein wegweisendes Wohnprojekt am südlichen Rand Wiens – ein Ort, an dem nachhaltiges Bauen, stilvolle Architektur und hohe Lebensqualität aufeinandertreffen. In einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnviertel entstanden mehrere kompakte Wohnhäuser in energieeffizienter Holzbauweise mit großzügigen Freiräumen, autofreier Erschließung und hochwertiger Ausstattung.

Die Wohnungen vereinen **modernen Wohnkomfort mit viel Grün und Privatsphäre** – ideal für alle, die bewusst leben und dennoch stadtnahe wohnen möchten.

Überblick zur Wohnung

- **Wohnnutzfläche:** 82,24 m²
- **Terrasse:** 16,28 m²
- **Loggia:** 5,64 m²
- **Zwei Eigengärten gesamt:** 45,15 m²
- **Zimmer:** 4 (3 Schlafzimmer + Wohnküche)
- **Etage:** Erdgeschoß
- **Tiefgaragenplatz:** optional um € 26.900,–
- **Bezug:** ab sofort

Diese helle und großzügige Gartenwohnung bietet **drei separat begehbare Schlafzimmer**, eine **offene Wohnküche mit fast 21 m²**, ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie zwei Abstellräume.

Besonders hervorzuheben sind die **beiden Eigengärten (27,83 m² und 17,32 m²)** auf gegenüberliegenden Seiten der Wohnung. Sie bieten ganztägig Sonnenlicht und machen die Wohnung zur perfekten Rückzugsoase mit **Loggia und Terrasse** als Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

Hochwertige Ausstattung – funktional und stilvoll

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Hochwertiger Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug-Fliesen in Bad und WC
- Sicherheitseingangstüre (WK3)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, LED-Spiegel
- Terrasse und Loggia mit Plattenbelag
- Zwei eingefriedete Eigengärten mit Wasseranschluss
- Lift, Kellerabteil und Fahrradabstellraum inklusive

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit

Die gesamte Wohnanlage wurde **nach dem Niedrigenergiehausstandard** errichtet und überzeugt durch ökologische Bauweise und ein zukunftsfähiges Energiekonzept:

- **HWB:** 23,5 kWh/m²a (Klasse B)
- **fGEE:** 0,69 (Klasse A)
- **Heizung & Warmwasser:** Luft-Wärmepumpe (zentral)
- **Photovoltaikanlage** zur Versorgung der Allgemeinflächen
- Intelligente Betriebskosten durch Energie-Contracting

Lage – Ruhige Wohnsiedlung mit perfekter Anbindung

Die **DorfStadtOase** befindet sich **nicht im dicht verbauten Stadtraum**, sondern in einem **ruhigen, grünen Wohnsiedlungsgebiet** im südlichen Teil des 10. Bezirks, nahe Kledering und Oberlaa. Die Umgebung ist geprägt von **Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen, Gärten und Wiesen** – ein Rückzugsort für alle, die **abseits von Verkehr und Menschenmengen** wohnen möchten.

Trotzdem ist die Anbindung hervorragend:

- Bushaltestellen der Linien 70A, 271, 272 fußläufig erreichbar
- **Bahnhof Kledering (S-Bahn)** in der Nähe – Direktverbindung nach Wien Mitte
- Rasche PKW-Anbindung an A4, A23 und S1
- Nahversorger, Apotheken, Schulen und Gastronomie im direkten Umkreis

Hier wohnen Sie **stadtnah – aber nicht städtisch**, mit maximaler Ruhe und Lebensqualität.

Fazit

Diese moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung ist der perfekte Ort für alle, die **Raum, Rückzug und moderne Bauqualität** in einem hochwertigen Wohnprojekt suchen. Zwei Eigengärten, großzügige Raumaufteilung, energieeffiziente Bauweise und eine Umgebung, die Erholung verspricht – all das macht diese Wohnung zur idealen Wahl für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen.

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