Naturnahe Lebensqualität: Investieren Sie in modernes Wohnen mit Zukunft



Objektnummer: 79653

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klederinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	190,54 m²
Keller:	2,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	557.070,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1

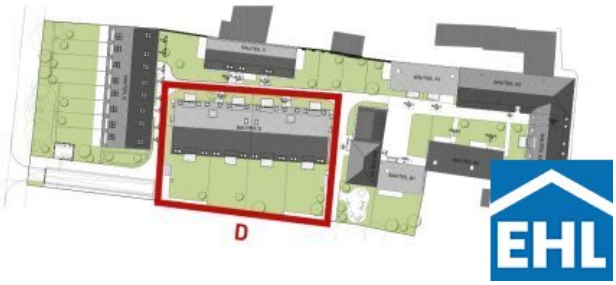












KLEDERINGER STRASSE 151 | 1100 WIEN

EG - BT D - TOP 2.2

→ NORDEN

Objektbeschreibung

Investieren Sie in Ihre Zukunft und genießen Sie nachhaltige Lebensqualität gepaart mit modernem Wohnkomfort in naturnaher Umgebung!

Unterlaa 151 bietet Ihnen 16 Reihenhäuser und 20 Wohnungen, verteilt auf fünf Gebäude, in moderner Bauweise. Mit Wohnflächen zwischen 47 und 121 m², durchdachten Grundrissen und barrierefreien Zugängen zu privaten Gärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen, ist dies eine ideale Investitionsmöglichkeit.

Highlights des Projekts:

- Schwerpunkt auf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, ideal für Familien
- 16 Reihenhäuser mit Wohnflächen von 47 – 121 m²

Das Projekt

- 16 Reihenhäuser
- 20 Wohneinheiten
- Wohnflächen von 47 – 121 m²
- 2– 4 Zimmer
- 27 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten

- Kinderspielplatz
- Energieeffizienz:
    - HWB ab 36,40 kWh/m²a (Klasse B)
    - fGEE ab 0,79 (Klasse A)

Die Ausstattung

- Kunststofffenster mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben Isolier-Wärmeschutzglas
- Außenliegender, Sonnenschutz (manuell bedienbar)
- Fußbodenheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fertigklebeparkett Eiche
- Feinsteinzeug in den Badezimmern

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 324.570,- bis EUR 878.850,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,00 bis EUR 13,25 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: 4. Quartal 2026

Ein außergewöhnliches Investment:

In Unterlaa 151 investieren Sie nicht nur in eine nachhaltige Wohnimmobilie, sondern auch in ein Projekt, das von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen, besonders im Segment der Familienwohnungen, profitiert. Diese Anlage bietet eine Vielfalt an Freiräumen und eine grüne, kinderfreundliche Umgebung, die Singles, Senioren, Paare und junge Familien gleichermaßen anspricht.

Kontaktieren Sie uns und sichern Sie sich Ihr nachhaltiges Zuhause oder Ihre lukrative Vorsorgewohnung am grünen Stadtrand von Wien!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <3.250m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <3.250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

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.