

Klederinger Straße 63-65, 1100 Wien | Objektnummer: 8311/270

ERSTBEZUG – Unterlaa – Provisionsfrei



Ihre Ansprechpartnerin

Martina Zoldos

Bauträgervertrieb

+43 664 881 05 159

martina.zoldos@wohntkompanie.at

www.wohntkompanie.at





Lage

Klederinger Straße 63-65, 1100 Wien

Dorf Stadt Oase – Aktiv leben, entspannt wohnen

Erleben Sie ein Zuhause, das Erholung und Abwechslung gleichermaßen bietet. Die DorfStadtOase liegt umgeben von einem harmonischen Mix aus Parks, Gärten und kleinen Wasserläufen, die zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden am Liesingbach einladen. Spielplätze, Urban Gardening und Obstgärten schaffen Raum für Entfaltung und Begegnung. Dank der hervorragenden Anbindung an die City genießen Sie die Nähe zur Natur, ohne auf den Komfort urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen.

Willkommen in der Zukunft des Wohnens! In bester Lage entstand diese exklusive Wohnanlage in der Klederinger Straße 63-65, die konsequent auf nachhaltige Holzmassivbauweise setzt. Hier trifft modernste Architektur auf ein unvergleichliches Wohlfühlklima. Massivholz ist der Baustoff von heute und morgen: Er bietet nicht nur eine hervorragende Wärmedämmung, sondern fungiert auch als natürlicher CO₂-Speicher.



Highlights:

Einbruchshemmende Sicherheitstüren
3 Scheiben Isolierverglasung
Großzügige Einlagerungsräume mit ca. 4m² - mit Stromanschluss
Elektrisch bedienbare Außenraffstores aller Fenster- und Fenstertüren
Videogegensprechanlage
Rauchmelder
Weitzer Parkett (Eiche)
Feinsteinzeug in den Nassräumen (30x 60cm)
Komfortables Heizen mittels Fußbodenheizung (zusätzlicher elektr. Wandheizkörper in den Badezimmern)
Die Fußbodenheizung übernimmt zusätzlich die Funktion des Temperierens
Nachhaltige Heizbereitstellung mittels Luft-Wärmepumpe
Ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten

Lage:

- Grüne Oase mit Stadtanschluss: Wohnen Sie im Grünen nahe dem Liesingbach, aber mit bester Anbindung an die Wiener Innenstadt - den Stephansplatz erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ungefähr 30 Minuten.
- Naherholung pur: Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünflächen, dem Liesingbach und dem beliebten Erholungsgebiet Oberlaa – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Entspannen.
- Familienfreundlich: Die Umgebung bietet viel Raum zum Leben und Spielen, mit Spielplätzen, Urban Gardening und Obstgärten, die Begegnung und Entfaltung fördern.

Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Ein Zuhause im Grünen mit hoher Lebensqualität, umgeben von Natur, kombiniert mit dem Komfort und der Dynamik der Stadt Wien

Hier finden Sie weitere Informationen zum Wohnprojekt [Dorf Stadt Oase](#)



Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	Herbst/2023

Energieausweis:

Gültig bis: 23.03.2031

Nordtrakt

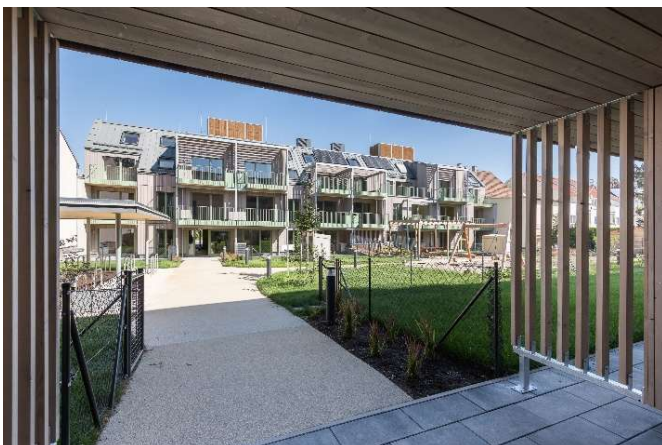
HWB (kWh/m²/Jahr): 24,9
HWB Energieklasse: B
f_{GEE}: 0,69
f_{GEE} Energieklasse: A

Südtrakt

HWB (kWh/m²/Jahr): 23,5
HWB Energieklasse: B
f_{GEE}: 0,69
f_{GEE} Energieklasse: A

Preisinformationen

Kaufpreis:	siehe Preisliste
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	1,6 % zzgl. Ust
Barauslagen:	pauschal EUR 800,-





Lage:

Klederinger Straße 63-65, 1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.200 m
Apotheke	2.150 m
Klinik	3.900 m
Krankenhaus	7.250 m

Kinder & Schulen

Schule	1.700 m
Kindergarten	700 m
Universität	4.475 m
Höhere Schule	6.625 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.150 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.225 m

Sonstige

Geldautomat	3.275 m
Bank	2.125 m
Post	2.125 m
Polizei	2.225 m

Verkehr

Bus	125 m
U-Bahn	2.175 m
Straßenbahn	2.725 m
Bahnhof	1.100 m
Autobahnanschluss	1.100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



DISCLAIMER

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil des Kaufgegenstandes (ausgenommen Sanitärausstattungsgegenstände). Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich beim Kaufgegenstand um eine im Herbst 2023 fertiggestellte Wohnung, aber um einen Erstbezug handelt.

Bei natürlichen Materialien (Parkett, usw.) können Farb- und Strukturabweichungen oder Verfärbungen durch Sonneneinwirkung, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden.

Auch Terrassen-/Balkonbeläge können geringfügige Witterungsspuren aufweisen. Kleinere Gebrauchsspuren stellen somit keinen Mangel dar.

DWK Die Wohnkompanie GmbH

Hohenstaufengasse 6/4.OG

A-1010 Wien

office@wohndkompanie.at

www.wohndkompanie.at

