

# UNTERLAA 151

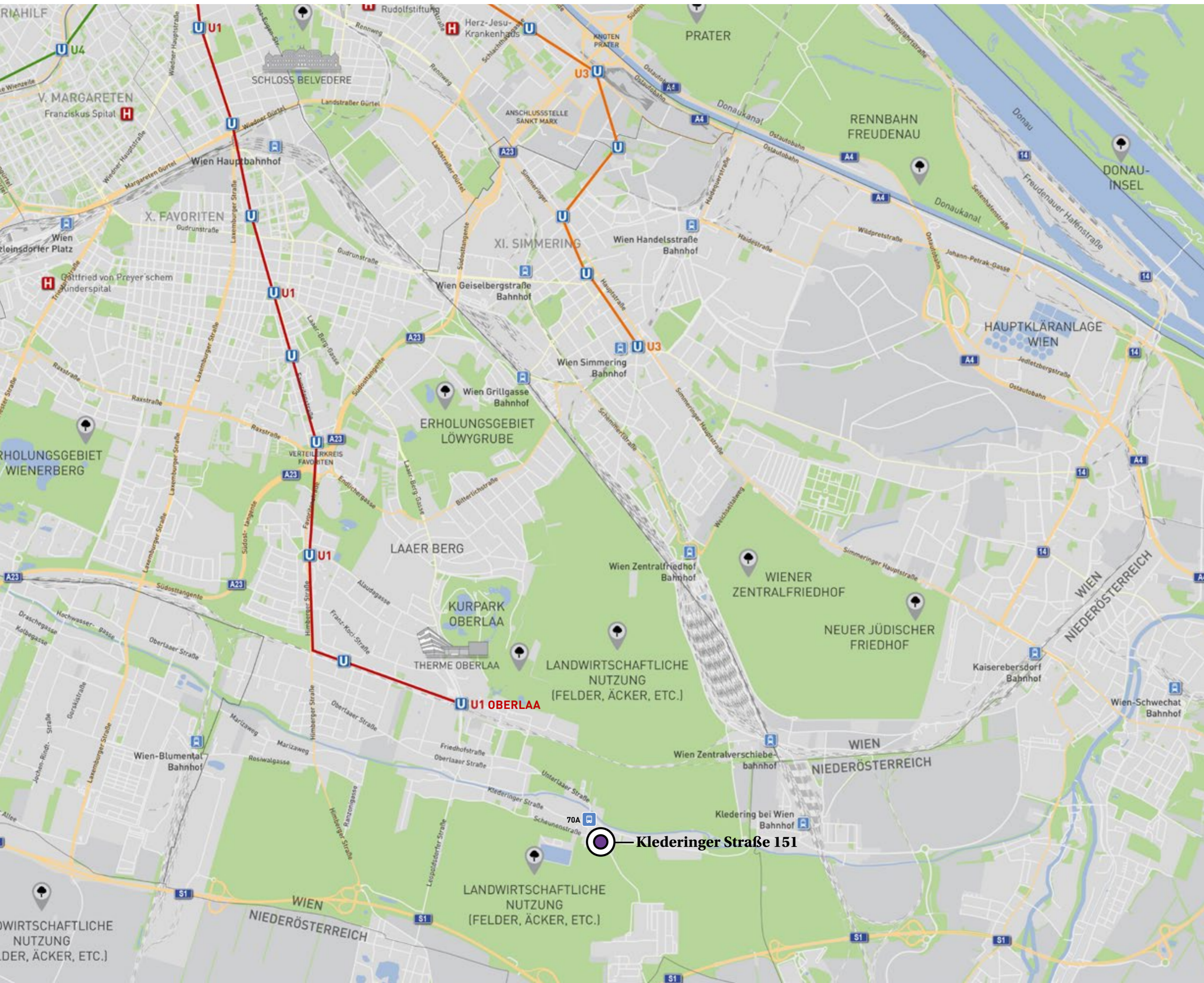
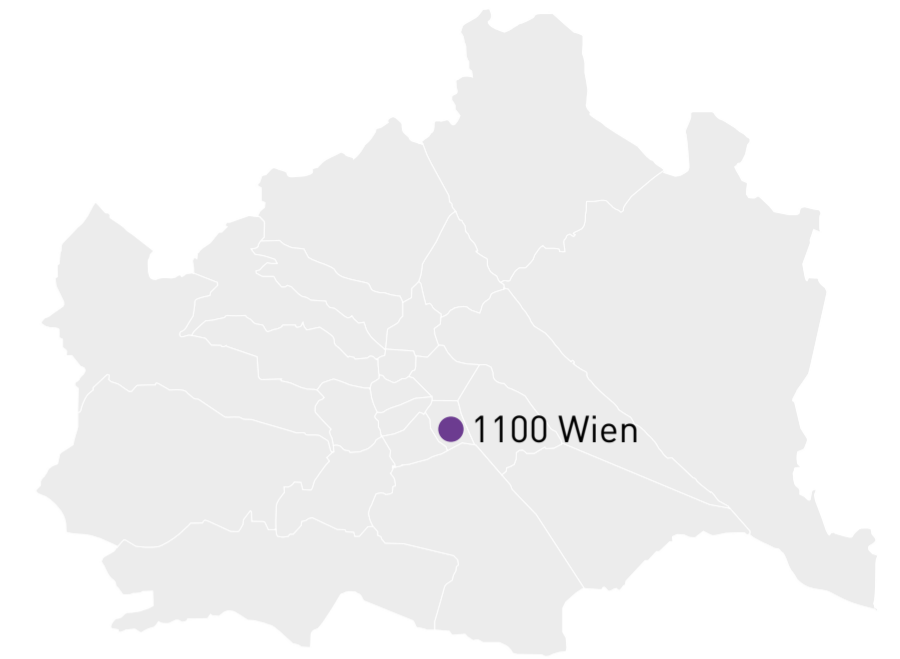
**Wohnen, wo Wien erblüht.**

Klederinger Straße 151  
1100 Wien



# KLEDERINGER STRASSE 151

1100 WIEN



## EINKAUF

Billa	2,0 km
Hofer	2,3 km
Hansonzentrum	4,3 km

## BILDUNG

Kindergarten	1,3 km
Volksschule	1,2 km
Neue Mittelschule	2,9 km
Allgemeinbildende höhere Schule	4,3 km
Technische Universität Wien	9,0 km
Universität Wien	11,2 km
Wirtschaftsuniversität Wien	10,8 km

## GESUNDHEIT

Apotheke	1,9 km
Allgemeinmediziner	550 m
Kinderarzt	4,8 km

## VERKEHR

Autobus 70A	20 m
U1 Oberlaa	1,9 km
Bahnhof Kledering	2,0 km
Auffahrt Wiener Außenring Schnellstraße S1	3,6 km
Flughafen Wien	13,2 km

## FREIZEIT

Grünraum Liesingbach	110 m
Heurigengegend Oberlaa	1,1 km
Kurpark Oberlaa	1,5 km
Therme Wien	1,8 km
Parkanlage Löwygrube	3,8 km
Böhmischer Prater	4,8 km
Innere Stadt	10,3 km
Shopping City Süd	12,1 km

# EINE UMGEBUNG MIT VIELFÄLTIGEN MÖGLICHKEITEN



## VERGNÜGEN FÜR JUNG UND ALT

Der Kurpark Oberlaa bietet allerlei Unterhaltung für die ganze Familie. Umgeben von Natur können Sie gemeinsam die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten genießen.

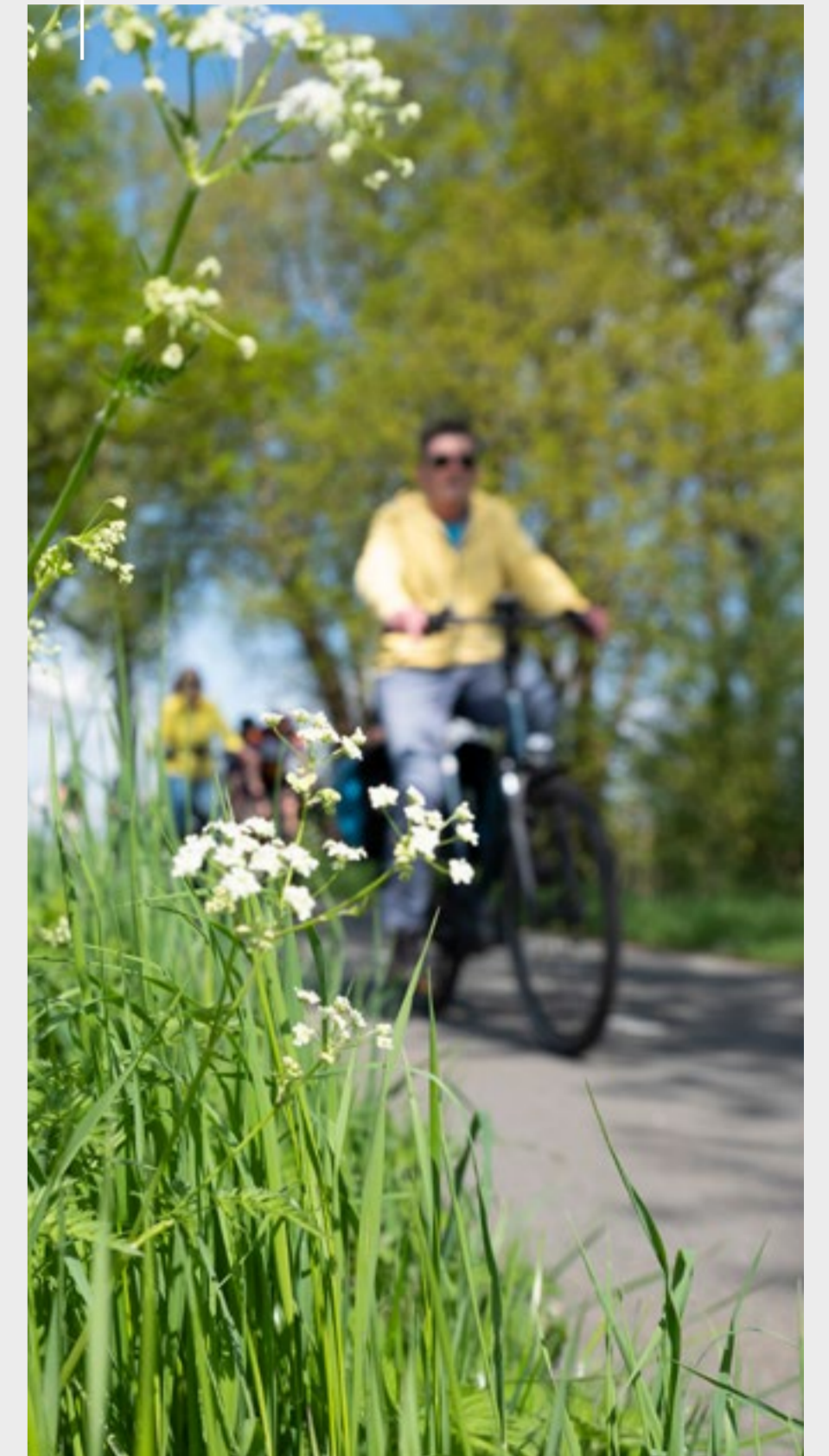


## TRADITIONELLER EISGENUSS SEIT 1952

Der Eissalon Tichy ist eine Institution für köstliche Eisspezialitäten. Traditionelle Rezepte und eine gemütliche Atmosphäre machen ihn zu einem beliebten Treffpunkt für Eisliebhaber jeden Alters.

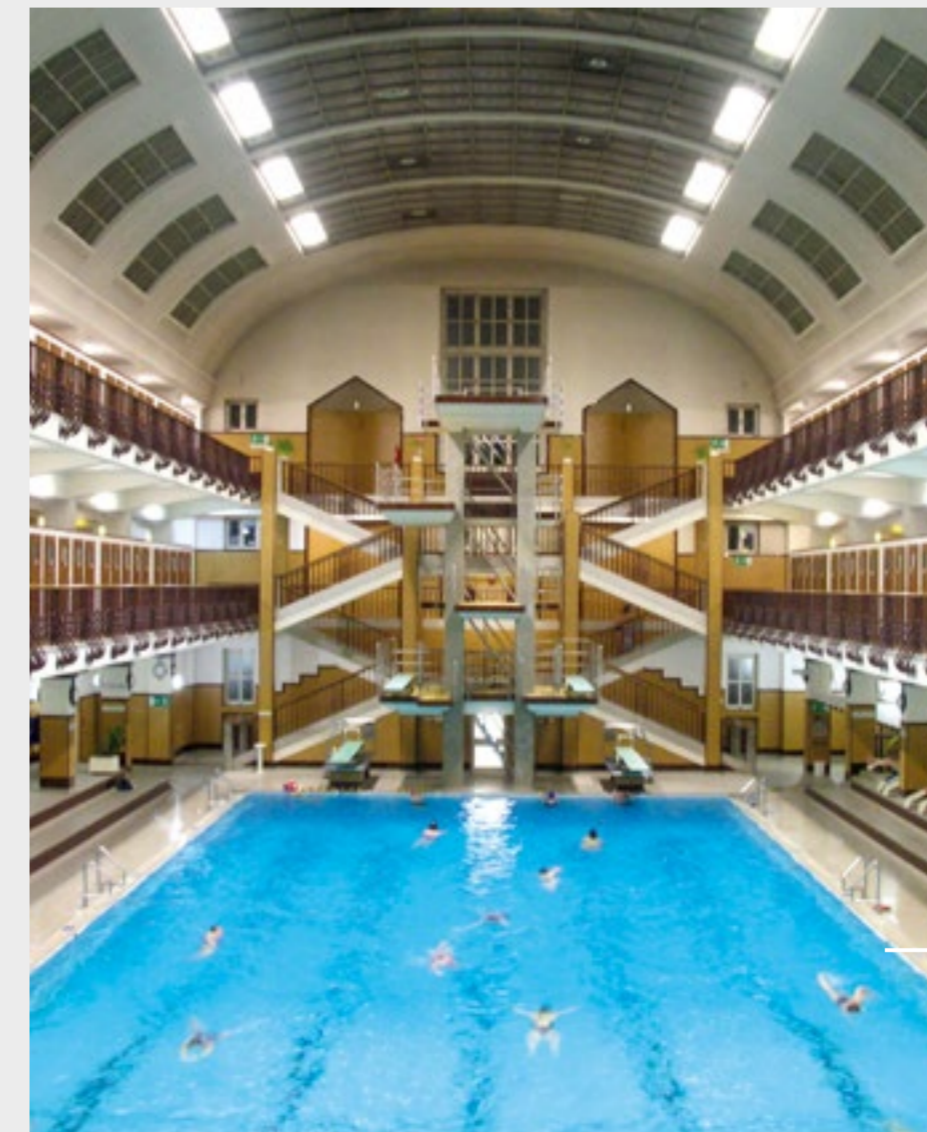
## DIE SCHÖNHEIT DER NATUR ERLEBEN

Der Grünraum entlang des Liesingbachs verbindet die Natur mit der Stadt. Seine Ufer sind beliebt bei Spaziergängern, Läufern und Radfahrern.



## ERFRISCHENDES VERGNÜGEN IM HALLENBAD

Das Amalienbad - ein Hallenbad mit historischem Flair. Seit seiner Eröffnung im Jahr 1926 ist es ein beliebtes Wiener Bad und ein kulturelles Highlight.



## AUSZEIT VOM ALLTAG

Die Therme Wien ist eine Oase der Erholung mit Thermalbecken, Saunen und Wellnessangeboten. Hier können Sie in angenehmer Stimmung abschalten, entspannen und neue Energie tanken.



## IN GUTER GESELLSCHAFT

Die Heurigen von Oberlaa bieten gemütliche Atmosphäre und ausgezeichnete Weine. Genießen Sie mit Familie und Freunde hausgemachte Köstlichkeiten in grüner Umgebung.





# FLÄCHENAUFSTELLUNG

## HEIZWÄRMEBEDARFSDATEN

Bauteil A Straße: HWB = 38,7 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,79

Bauteil A Hof: HWB = 49,0 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,78

Bauteil B: HWB = 41,1 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,73

Bauteil B2: HWB = 50,4 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,79

Bauteil C: HWB = 38,0 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,76

Bauteil D: HWB = 28,9 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,72

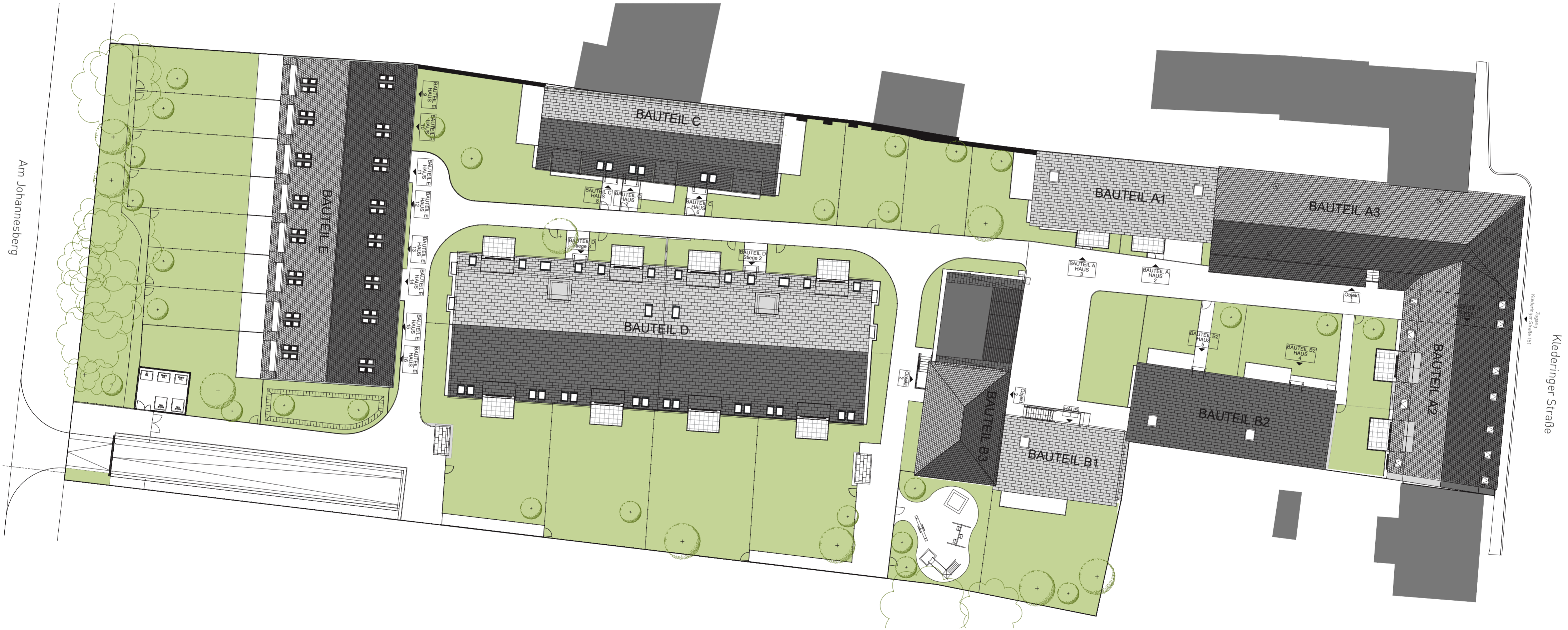
Bauteil E: HWB = 33,0 kWh/m<sup>2</sup>a ; fGEE = 0,78

BAUTEIL	STIEGE	TOP	GESCHOSS	TYP	WNFL	TERRASSE	BALKON	GARTEN	KELLER	ABTEIL
A2	1	1	EG	2 Zi. Wohnung	47,56 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	-	44,03 m <sup>2</sup>	3,05 m <sup>2</sup>	S1/1
A2	1	2	EG	4 Zi. Wohnung	91,19 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	-	40,61 m <sup>2</sup>	3,50 m <sup>2</sup>	S1/2
A2	1	3	1.OG	2 Zi. Wohnung	60,02 m <sup>2</sup>	-	7,92 m <sup>2</sup>	-	5,22 m <sup>2</sup>	S1/3
A2	1	4	1.OG	4 Zi. Wohnung	87,74 m <sup>2</sup>	-	7,92 m <sup>2</sup>	-	5,21 m <sup>2</sup>	S1/4
D	2	1	EG	2 Zi. Wohnung	54,12 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	59,88 m <sup>2</sup>	2,90 m <sup>2</sup>	S2/1
D	2	2	EG	3 Zi. Wohnung	72,46 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	190,54 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	S2/2
D	2	3	EG	3 Zi. Wohnung	72,13 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	177,17 m <sup>2</sup>	2,90 m <sup>2</sup>	S2/3
D	2	4	EG	2 Zi. Wohnung	54,12 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	23,22 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	S2/4
D	2	5	1.OG	2 Zi. Wohnung	53,53 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	2,68 m <sup>2</sup>	S2/5
D	2	6	1.OG	3 Zi. Wohnung	72,12 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	2,62 m <sup>2</sup>	S2/6
D	2	7	1.OG	3 Zi. Wohnung	71,79 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	2,68 m <sup>2</sup>	S2/7
D	2	8	1.OG	2 Zi. Wohnung	53,53 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	4,40 m <sup>2</sup>	S2/8
D	3	1	EG	2 Zi. Wohnung	54,12 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	61,49 m <sup>2</sup>	2,90 m <sup>2</sup>	S3/1
D	3	2	EG	3 Zi. Wohnung	72,46 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	180,39 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	S3/2
D	3	3	EG	3 Zi. Wohnung	72,11 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	166,96 m <sup>2</sup>	2,90 m <sup>2</sup>	S3/3
D	3	4	EG	2 Zi. Wohnung	54,12 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	-	23,22 m <sup>2</sup>	2,83 m <sup>2</sup>	S3/4
D	3	5	1.OG	2 Zi. Wohnung	53,53 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	2,68 m <sup>2</sup>	S3/5
D	3	6	1.OG	3 Zi. Wohnung	72,12 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	2,62 m <sup>2</sup>	S3/6
D	3	7	1.OG	3 Zi. Wohnung	71,79 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	2,68 m <sup>2</sup>	S3/7
D	3	8	1.OG	2 Zi. Wohnung	53,54 m <sup>2</sup>	-	8,16 m <sup>2</sup>	-	4,40 m <sup>2</sup>	S3/8
B1	-	1	UG-1.OG	5 Zi. Einfamilienhaus	116,41 m <sup>2</sup>	18,25 m <sup>2</sup>	-	155,76 m <sup>2</sup>	86,24 m <sup>2</sup>	-
A1	-	2	EG-1.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	81,27 m <sup>2</sup>	13,14 m <sup>2</sup>	8,28 m <sup>2</sup>	89,75 m <sup>2</sup>	-	-
A1	-	3	EG-1.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	81,27 m <sup>2</sup>	16,77 m <sup>2</sup>	8,28 m <sup>2</sup>	79,92 m <sup>2</sup>	-	-
B2	-	4	EG-1.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,82 m <sup>2</sup>	12,70 m <sup>2</sup>	-	85,52 m <sup>2</sup>	-	-
B2	-	5	EG-1.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,82 m <sup>2</sup>	12,70 m <sup>2</sup>	-	82,04 m <sup>2</sup>	-	-
C	-	6	EG-1.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	121,42 m <sup>2</sup>	21,38 m <sup>2</sup>	-	93,47 m <sup>2</sup>	-	-
C	-	7	EG-1.OG	3 Zi. Reihenhaushaus	87,96 m <sup>2</sup>	9,68 m <sup>2</sup>	-	95,63 m <sup>2</sup>	-	-
C	-	8	EG-1.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	121,42 m <sup>2</sup>	22,13 m <sup>2</sup>	-	193,17 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	9	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	93,80 m <sup>2</sup>	22,12 m <sup>2</sup>	-	66,51 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	10	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,81 m <sup>2</sup>	19,63 m <sup>2</sup>	-	57,13 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	11	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,81 m <sup>2</sup>	20,18 m <sup>2</sup>	-	57,13 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	12	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,81 m <sup>2</sup>	19,52 m <sup>2</sup>	-	57,19 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	13	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,81 m <sup>2</sup>	19,54 m <sup>2</sup>	-	46,05 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	14	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,81 m <sup>2</sup>	20,21 m <sup>2</sup>	-	46,05 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	15	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	95,81 m <sup>2</sup>	19,71 m <sup>2</sup>	-	46,05 m <sup>2</sup>	-	-
E	-	16	EG-2.OG	4 Zi. Reihenhaushaus	93,80 m <sup>2</sup>	22,51 m <sup>2</sup>	-	92,43 m <sup>2</sup>	-	-
A3			EG	Lager	25,66 m <sup>2</sup>					
A3			EG	Lager	10,35 m <sup>2</sup>					
A3			EG	Lager	37,29 m <sup>2</sup>					
A3			EG	Lager	8,39 m <sup>2</sup>					
A3			EG	Lager	37,12 m <sup>2</sup>					

Abweichungen der angeführten Flächen im Sinne der Vermessungsverordnung 1994 (Bundesgesetzblatt 562 / 1994) möglich.  
Irrtum und Änderungen vorbehalten!



# LAGEPLAN



Am Johannesberg

Klederinger Straße

→ NORDEN 3m 10m

# ERDGESCHOSS ÜBERSICHT

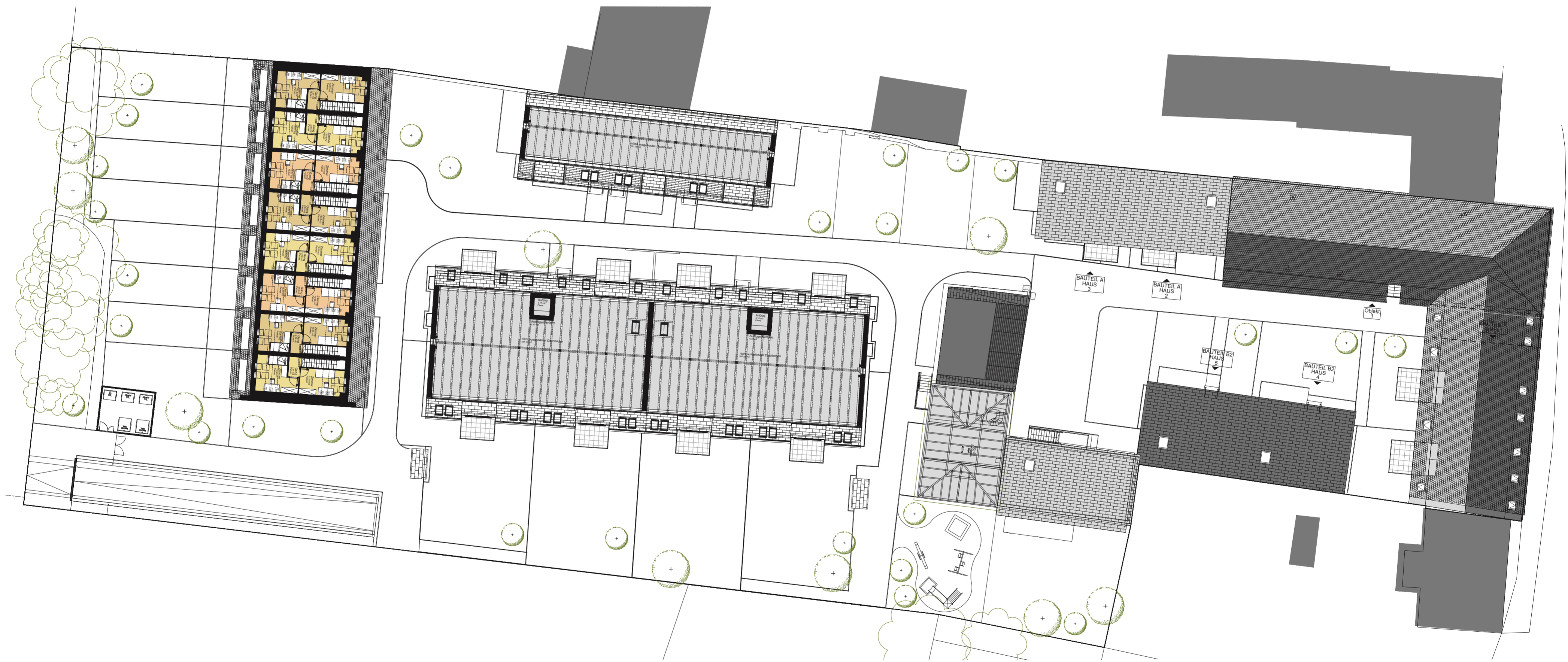


# 1. OBERGESCHOSS ÜBERSICHT





# 2. OBERGESCHOSS ÜBERSICHT



# 1. UNTERGESCHOSS ÜBERSICHT



# BAUTEIL A



ERDGESCHOSS  
A1 Reihenhäuser



1. OBERGESCHOSS  
A1 Reihenhäuser



ERDGESCHOSS  
A2 Wohnungen



1. OBERGESCHOSS  
A2 Wohnungen



→ NORDEN

3m 10m

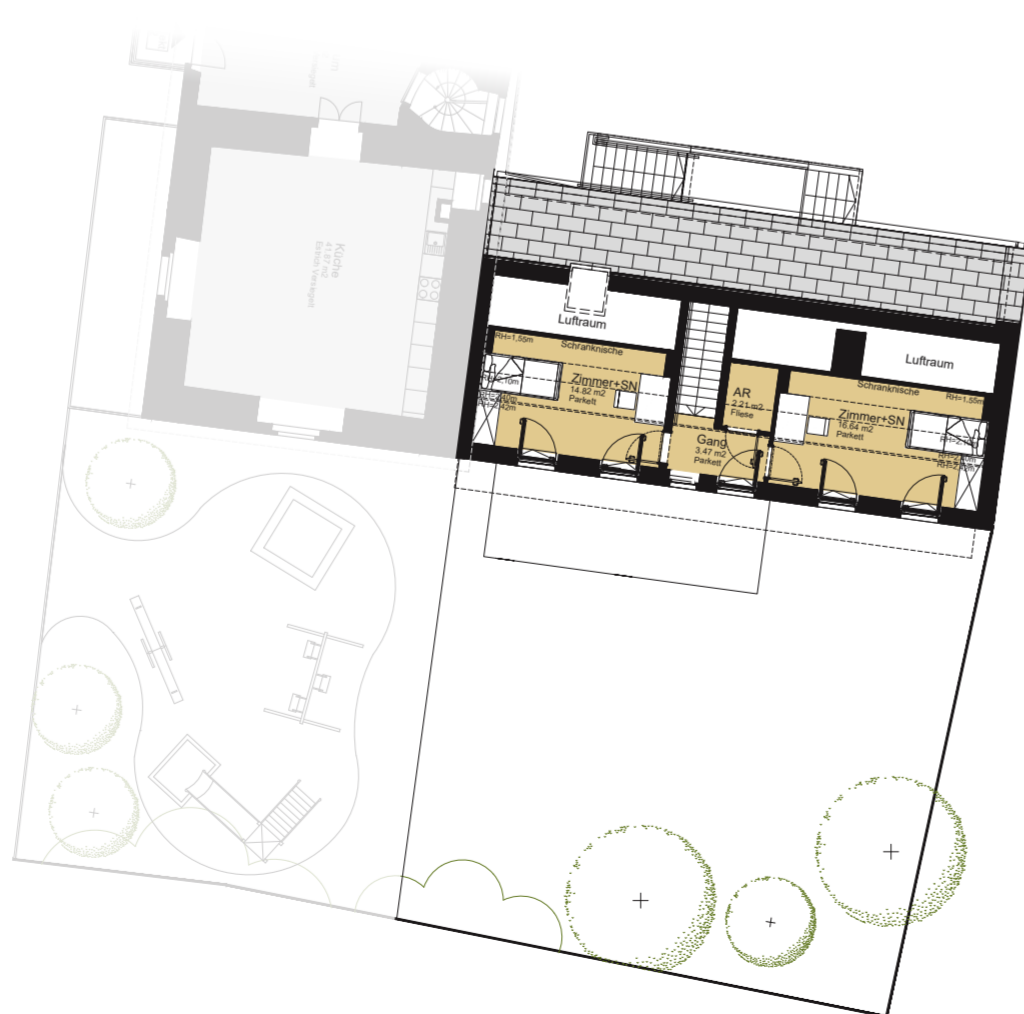
# BAUTEIL B



ERDGESCHOSS  
B1



1. OBERGESCHOSS  
B1



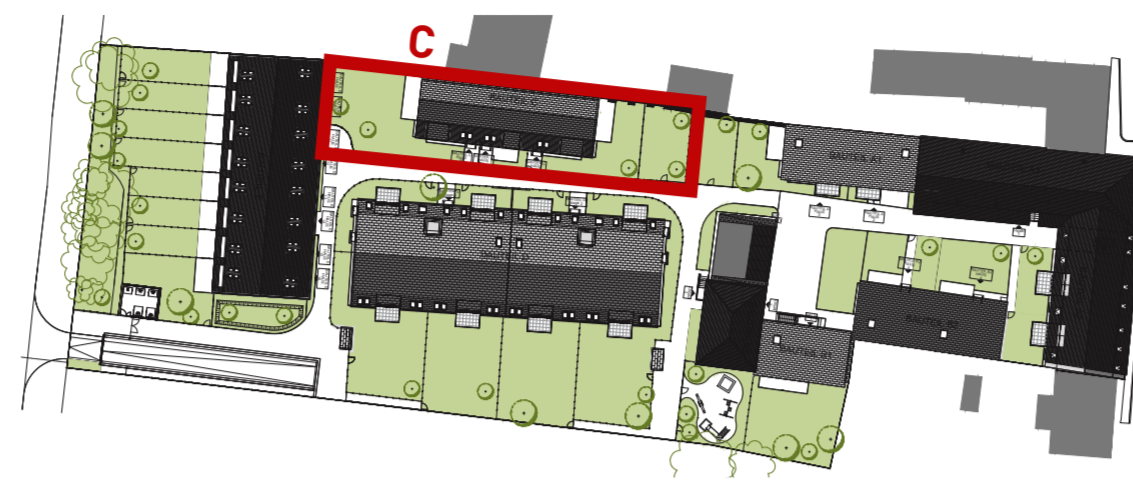
ERDGESCHOSS  
B2



1. OBERGESCHOSS  
B2



# BAUTEIL C



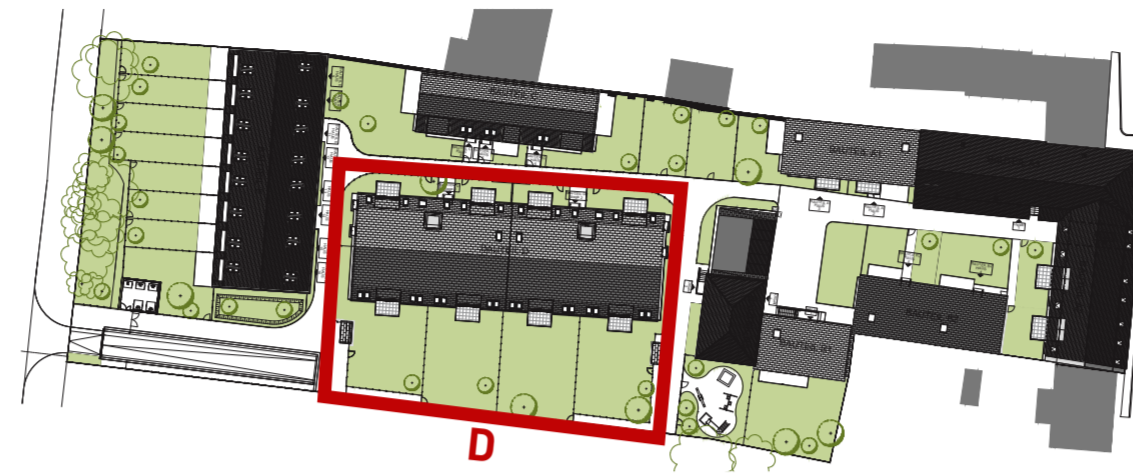
## ERDGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS



# BAUTEIL D



## ERDGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS



→ NORDEN

3m 10m

# BAUTEIL E



## ERDGESCHOSS



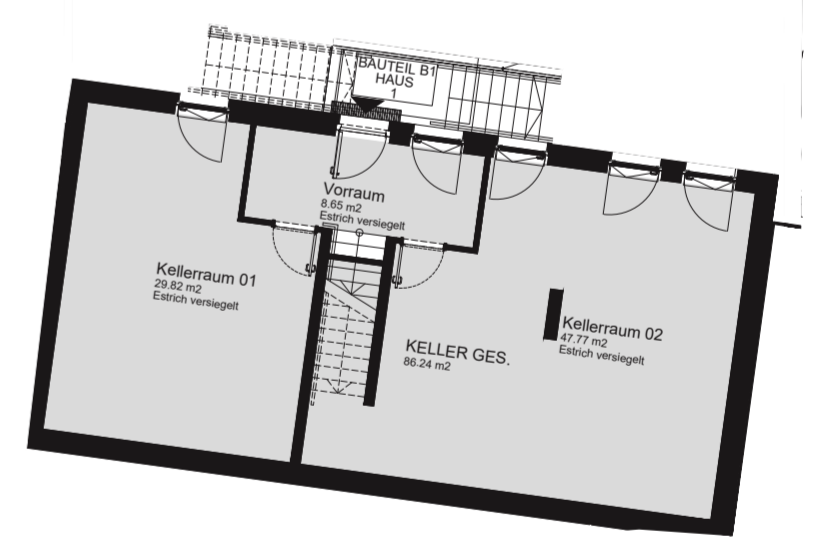
## 1. OBERGESCHOSS



## 2. OBERGESCHOSS



# 1. UNTERGESCHOSS









### Stiegenhaus

#### Boden

Firma PRO CASA FOGGY 30x60 oder gleichwertig inkl. Sockelleiste, Farbe lt. Architekt, Verfugung auf Fliesenfarbe abgestimmt

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Isolierung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

## PARKETTBODEN

#### Restliche Räume

Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche inkl. Holzrandleisten.

Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert bzw. lt. Architekt, wo erforderlich.

## SCHLISSANLAGE UND BRIEFKÄSTEN

Schließanlage z. B. System EVA oder gleichwertig. Hausbrieffachanlage z. B. System Renz oder gleichwertig.

## INNENTÜREN

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in weiß.

Holzumfassungszarge, Oberfläche beschichtet in weiß, 2 Stück Bänder verzinkt .

Beschlag: Marke HÖPPE Amsterdam mit Rundrosette oder gleichwertig, Buntbartschloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

## MALER

Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdeckerarbeiten.

Wohnungen: Farbe weiß, Allgemeinbereiche: Farbe weiß bzw. lt. Farbkonzept Architekt.

## AUSSENFASSADE

Liefern und Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Vollwärmeschutz), Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. Fassadenkonzept lt. Architekten.

## AUSSENANLAGEN

#### Terrassen, Balkone

Einkornbetonplatten in Rieselbett 40x40cm oder 50x50cm, grau bzw. lt. Architekt (evtl. Betonfläche beschichtet), Plattenbelag im Gefälle lt. Norm.

#### Zugänge, Allgemeinflächen

Asphaltbelag, Platten- oder Pflasterbelag bzw. Sickerpflaster, teilweise Betonoberfläche (lt. Aussenanlagenkonzept Architekt). Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

#### Wohnungsgarten

Rasenfläche (tlw. Kiesflächen in nicht bewitterten Bereichen), gegebenenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs. Lüftungsbauwerke nach Erfordernis.

#### Zaunanlage

Maschendraht 1,5 m hoch zur Grundgrenze und 1,0 m hoch zu Nachbargärten. Zu Grundgrenzen ggf. auch Bestandszäune, Bestandsmauern oder Bestandsbewuchs.

#### Kinderspielplatz

Rasenfläche, wo erforderlich Fallschuttoberfläche, Spielgeräte lt. Vorschrift. Gegebenenfalls Ersatzpflanzungen (Bäume) lt. Behörde sowie teilweise Bestandsbewuchs.

## ALLGEMEINES

Der Bauträger bzw. der Errichter behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. Der Bauträger bzw. Errichter weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und eventuellen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

In den Plänen dargestellten Möblierungen und Geräte sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung des Bauträgers bzw. Errichters nicht enthalten. Eventuell strichliert eingetragene Einrichtungen sind optional und ggf. als Sonderwunsch erhältlich. Eventuelle Schaubilder, Visualisierungen und Modelle dienen rein der Präsentation und sind nicht verbindlich!

## KAUFNEBENKOSTEN

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5%
<b>Grundbucheintragungsgebühr:</b>	1,1%
<b>Kaufvertragserrichtung, Wohnungseigentumsvertrag, Treuhandschaft über die Rechtsanwaltskammer Wien und grundbücherliche Durchführung:</b>	1,8% vom Kaufpreis + Ust. + Beglaubigung und Barauslagen
<b>Provision:</b>	Provisionsfrei

## DISCLAIMER

Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung.

Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich.

Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.





# UNTERLAA 151

**Klederinger Straße 151**  
1100 Wien

[www.unterlaa151-flats.at](http://www.unterlaa151-flats.at)  
[www.unterlaa151-houses.at](http://www.unterlaa151-houses.at)

## VERKAUF DURCH

Haring Immobilientreuhand GmbH



[verkauf@haring-immobilien.at](mailto:verkauf@haring-immobilien.at)  
+43 1 20 35 700

[www.haring-immobilien.at](http://www.haring-immobilien.at)

## EIN PROJEKT VON

Haring Group Bauträger GmbH



[www.haring-group.at](http://www.haring-group.at)