



**TIMBER\*LAA**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.



**AUSGEZEICHNET BERATEN.  
BESTENS INVESTIERT.**

**Ihr EHL Angebot | Wohninvestment  
Klederinger Straße 63-65 | 1100 Wien**

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



## TIMBERLAA - NACHHALTIGES INVESTMENT AM GRÜNEN STADTRAND VON WIEN



Investieren Sie in Ihre Zukunft mit TIMBERLAA - der Ort, an dem nachhaltige Lebensqualität und moderner Wohnkomfort auf naturnahe Entspannung treffen! TIMBERLAA bietet 38 Wohnungen in moderner Holzbauweise, die sich auf zwei Häuserzeilen verteilen. Mit Wohnflächen zwischen 63 und 100 m<sup>2</sup> werden durchdachte Grundrisse und barrierefreie Zugänge zu privaten Eigengärten, Loggien, Balkonen oder Terrassen geboten.

Besonders im Fokus steht das Segment der 3-Zimmer-Wohnungen, das aufgrund der steigenden Nachfrage nach Familienwohnungen immer stärker nachgefragt wird. In TIMBERLAA können Sie nicht nur ein nachhaltiges Zuhause erwerben, sondern auch von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Segment profitieren.

Das Projekt legt großen Wert auf eine starke Gemeinschaft und gute Nachbarschaft. Private Freiräume, Kinderspielflächen, Urban Gardening-Beete und ein begrüntes Wegenetzsystem schaffen eine reiche Vielfalt an Begegnungszonen. Singles, Senioren, Paare und junge Familien finden hier ihr Traumdomizil am grünen Stadtrand und Sie erwirtschaften eine lukrative Rendite durch konstante Mieteinnahmen.



Wir leben  
Immobilien.



**TIMBER\* LAA**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.

## Das Projekt im Überblick:

- 38 Wohneinheiten insgesamt
- 63 – 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 – 4 Zimmer
- 29 Tiefgaragenplätze insgesamt
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Kinderspielpatz
- Energieausweis gültig bis: 23.03.2031
  - HWB: ab 23,5 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: ab 0.69; Klasse A

## Die Ausstattung: Ökologisch. Klimaschonend. Energiebewusst.

- Holzfenster mit Alu-Deckschale und 3-Scheiben Isolier-Wärmeschutzglas
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe über Energie Contracting
- Photovoltaik Anlage am Dach
- Eichen Parkettboden von Weitzer in den Wohnräumen
- Edles Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Sanitärausstattung namhafter Marken (Laufen, Grohe)
- Videogegensprechanlagen

Bereits fertiggestellt!

Zu erwartende Miete zwischen € 11,75 und € 13,00 netto/m<sup>2</sup>

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.



## Die Lage:

Die Umgebung von TIMBERLAA bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Liesingbach, die Therme Wien sowie der Kurpark Oberlaa. Hier gibt es für jeden Geschmack etwas zu entdecken und erleben.

Die Lage ist nicht nur idyllisch, sondern auch hervorragend angebunden. Die Schnellbahn S60 ist nur etwa einen Kilometer entfernt und in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage finden Sie auch regelmäßige Busverbindungen, die Sie bequem zu verschiedenen U-Bahn-Stationen und dem Kurzentrum führen.

Mit dem Auto sind Sie zudem nur wenige Kilometer von der Schnellstraße S1 entfernt.

## Öffentliche Anbindung:

- Busstation: 70A, 266
- Schnellbahn: S60, S1

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN



**Andrea Pöchhacker**  
Wohninvestments

T +43 1 512 76 90-411  
M +43 664 8373481  
E a.poechhacker@ehl.at

### Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% Vermittlungsprovision (zzgl. 20% USt.)

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.





Wir leben  
Immobilien.



**TIMBER\* LAA**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.

## IMPRESSIONEN





Wir leben  
Immobilien.



**TIMBER\*LA**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.





Wir leben  
Immobilien.



**TIMBER\* LAA**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.





Wir leben  
Immobilien.



**TIMBER\*LA A**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.





## LAGEPLAN

