



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



## IHR ÖKOLOGISCHES ZUHAUSE AM GRÜNEN STADTRAND VON WIEN.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Klederinger Straße 63-65 | 1100 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



## WOHNEN IN TIMBERLAA



Entdecken Sie TIMBERLAA, Ihr neues Zuhause, welches ökologisch und klimaschonend gebaut wurde. Das naturnahe Leben inmitten einer vom Liesingbach geprägten Erholungslandschaft, wo die nachhaltige Lebensqualität und moderner Wohnkomfort aufeinandertreffen!

Das Projekt umfasst insgesamt 38 Wohnungen und 29 Stellplätze, die in moderner Holzbauweise errichtet wurden, und teilt sich auf zwei Häuserzeilen auf. Die verfügbaren Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 63 und 100 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse aus und bieten barrierefreie Zugänge zu privaten Eigengärten, Loggien, Balkone oder Terrassen. Die nachhaltige Holzarchitektur sowie ökologische Strom- und Wärmeversorgung schaffen eine harmonische Verbindung zur umliegenden Natur. Hier können Sie sich voll und ganz entfalten und die Vielfalt des Wohnens in vollen Zügen genießen.

In TIMBERLAA wird viel Wert auf eine starke Gemeinschaft und gute Nachbarschaft gelegt: Private Freiräume, Kinderspielplätze, Urban Gardening-Beete, schattenspendende Obstbäume und ein begrüntes Wegenetzsystem sorgen für eine reiche Vielfalt an Begegnungszonen an der frischen Luft. Singles, Senioren, Paare und junge Familien - Hier findet jeder sein Traumdomizil am grünen Stadtrand.

## 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 außenliegender Aluminiumdeckschale und 3-Scheiben Isolierverglasung
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Photovoltaik Anlage am Dach
- Eichen Parkettboden von Weitzer in den Wohnräumen
- Edles Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Sanitärausstattung namhafter Marken (Laufen, Grohe)
- Videogegensprechanlagen

**Bereits fertiggestellt!**

Die monatlichen Kosten entnehmen Sie bitte der Preisliste.





Wir leben  
Immobilien.



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

## 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 ANSPRECHPARTNERINNEN



**Anna Gasienica-Fronek**  
Immobilienberaterin

T +43 1 512 76 90-412  
M +43 664 5483323  
E a.fronek@ehl.at



**Birgita Ehrenberger**  
Immobilienberaterin

T +43 1 512 76 90-422  
M +43 664 88160139  
E b.ehrenberger@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\*LA A**  
NATÜRLICH LEBEN UND WOHNEN.

## IMPRESSIONEN





Wir leben  
Immobilien.



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





Wir leben  
Immobilien.



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





Wir leben  
Immobilien.



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



## LAGEPLAN

