



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Klederinger Straße 151, A-1100 Wien

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

Wir leben  
Immobilien.



# Klederinger Straße 151, A-1100 Wien

Unterlaa 151 - Nachhaltiges Investment am grünen Stadtrand von Wien

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

## Das Projekt

- 16 Reihenhäuser
- 20 Wohneinheiten
- Wohnflächen von 47 - 121 m<sup>2</sup>
- 2- 4 Zimmer
- 27 Tiefgaragenplätze
- Fahrrad-/Kinderwagenraum
- Gemeinschaftsgärten
- Kinderspielplatz
- Energieeffizienz:
  - HWB ab 36,40 kWh/m<sup>2</sup>a (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
- Fertigungsbeklebung 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/m<sup>2</sup>

## 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.

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

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

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

## Energieausweis:

Gültig bis: 25.03.2030

HWB: **B** 36,4 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,79

## Fotos

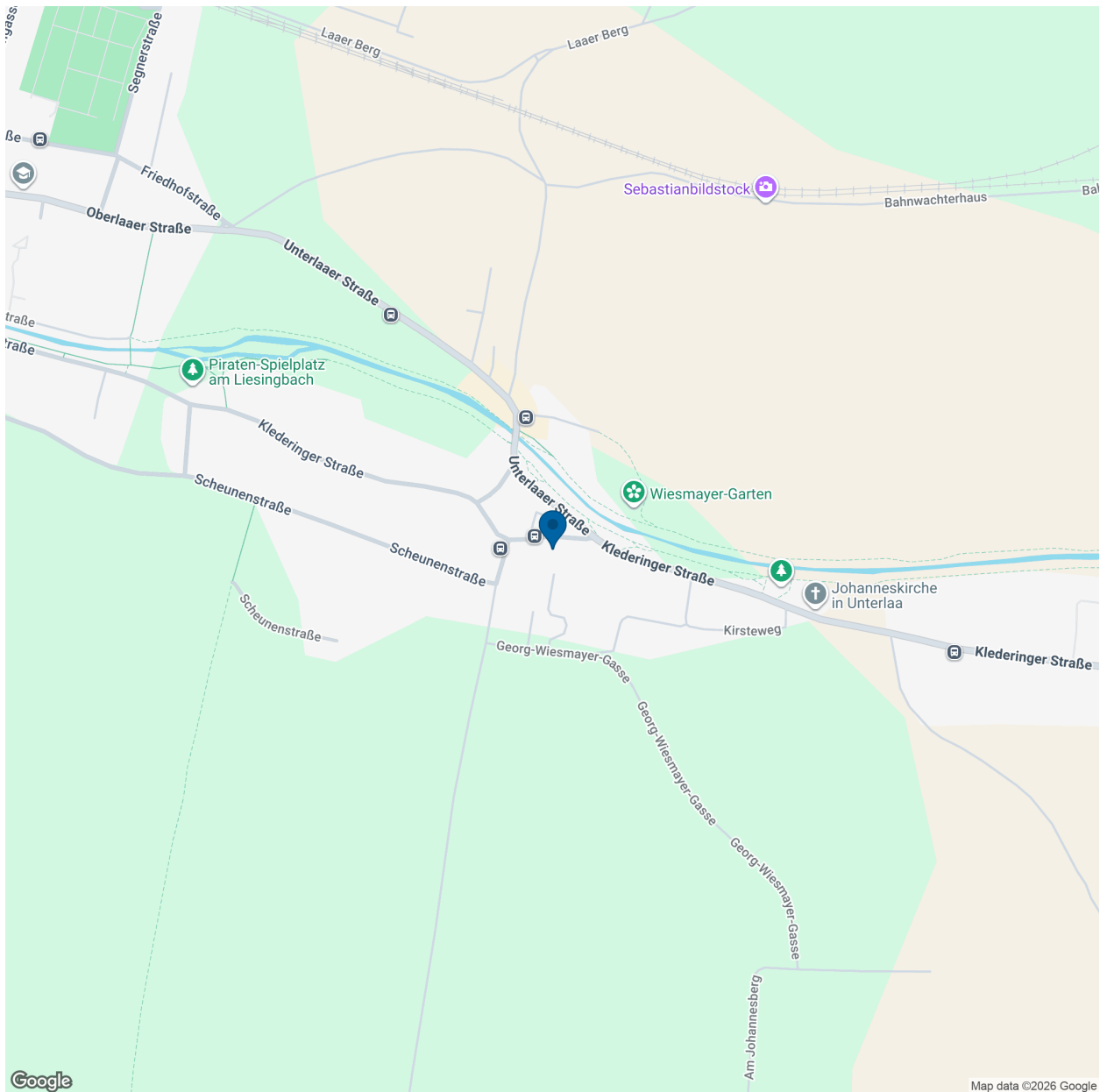




## Lageplan

Die Klederinger Straße verbindet auf harmonische Weise urbane und ländliche Einflüsse. Diese Lage ist besonders reizvoll für Menschen, die die Ruhe und die Weite der Natur schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten. In diesem Teil von Favoriten, der durch weitläufige Grünflächen und Felder geprägt ist, findet man eine entspannte Atmosphäre abseits des belebten Zentrums. Die Gegend ist weniger dicht besiedelt und bietet eine willkommene Rückzugsmöglichkeit vom städtischen Trubel, ohne auf die Vorzüge Wiens verzichten zu müssen.

Öffentliche Verkehrsanbindung  
Buslinie 70A, N17



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

