

## WOHN(T)RAUM OBERLAA: Stilvolle Dachgeschosswohnung



**Objektnummer: 1939/216127**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feßlergasse 4-6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	52,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,72
Kaufpreis:	345.500,00 €
Provisionsangabe:	

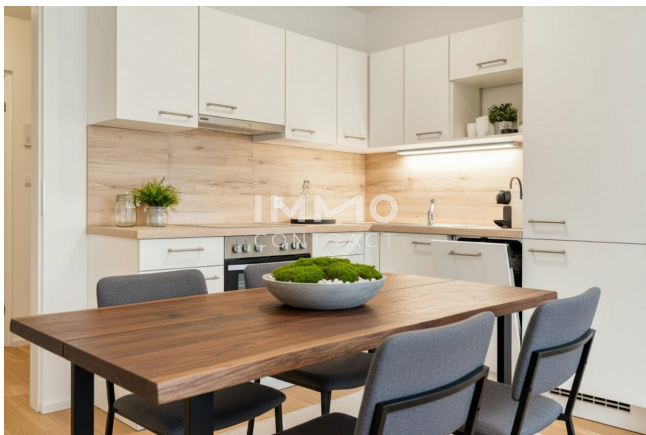
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



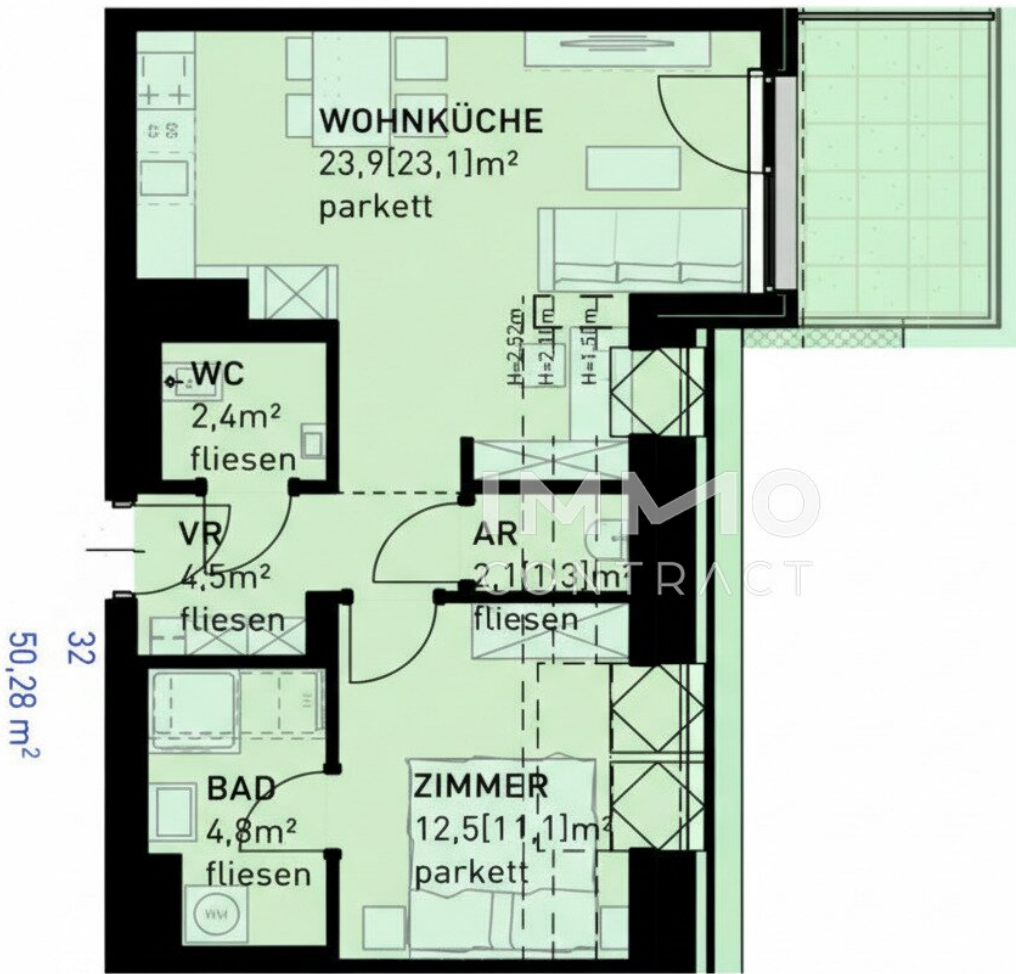
**Tong Xu, B.A.**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Am südlichen Stadtrand von Wien, im aufstrebenden Teil des 10. Wiener Gemeindebezirks, entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit **39 stilvollen Eigentums- und Vorsorgewohnungen**. Die Lage vereint urbane Infrastruktur mit naturnaher Ambiente und spricht damit sowohl Eigennutzer mit gehobenem Anspruch als auch Investoren mit Weitblick an.

Die sorgfältig konzipierten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von 36 m<sup>2</sup> bis 87 m<sup>2</sup> und überzeugen durch eine klare Architektursprache sowie durchdachte Grundrisse. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche – ob Balkon, Terrasse oder Eigengarten – und erweitert den Wohnraum gelungen ins Freie. Individuelle Anpassungen, wie auch die Zusammenlegung benachbarter Einheiten zu großzügigeren Familienwohnungen, sind auf Wunsch realisierbar und ermöglichen maßgeschneiderte Wohnlösungen.

Die Ausführung erfolgt bezugsfertig auf **hohem Qualitätsniveau**. Edle Parkettböden, geschmackvoll ausgestattete Sanitärbereiche und sorgfältig ausgewählte Materialien unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Projekts.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen 19 Stellplätze zur Verfügung und gewährleisten komfortables Parken direkt im Gebäude. Die Lage unweit des Liesingbachs schafft Zugang zu einem **weitläufigen Erholungsraum** und verleiht der Wohnlage eine außergewöhnliche Lebensqualität. Hier verbinden sich Natur, Entspannung und städtisches Leben auf harmonische Weise.

### Das Projekt im Überblick:

- **39 exklusive Eigentumswohnungen** mit Größen zwischen 36m<sup>2</sup> - 87m<sup>2</sup>
- **großzügige Freiflächen**
- Lage unweit des Liesingbachs
- hauseigene Tiefgarage mit 19 Stellplätzen
- Kinderspielplatz

- Fahrradraum

### **Ausstattungshighlights:**

- hauseigene Luft Wasser-Wärmepumpe
- Beheizung der Räume mittels **Fußbodenheizung**
- außenliegender Sonnenschutz
- **hochwertige Eichenparkettböden** in den Aufenthaltsräumen, Gängen und Küchen
- großformatiges Feinsteinzeug in den Nassräumen
- hochwertige Sanitärausstattung

Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den **Eigennutzerpreis**. Der korrespondierende **Anlegerpreis** beträgt EUR 321.315,- zzgl. der USt.

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

**Tel: +43 664 8427 202, Mail: [T.Xu@IMMOcontract.at](mailto:T.Xu@IMMOcontract.at)**

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <150m

Klinik <2.175m  
Krankenhaus <4.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <775m  
Kindergarten <300m  
Universität <1.850m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <725m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.200m  
Bank <1.200m  
Post <1.200m  
Polizei <950m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <2.375m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap