PROVISIONSFREI – Helle Dachgeschosswohnung mit Grünblick | Erstbezug & U1-Nähe



Objektnummer: 1939/216127

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feßlergasse 14-16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	50,20 m²
Nutzfläche:	50,20 m²
Gesamtfläche:	52,38 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	345.500,00 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



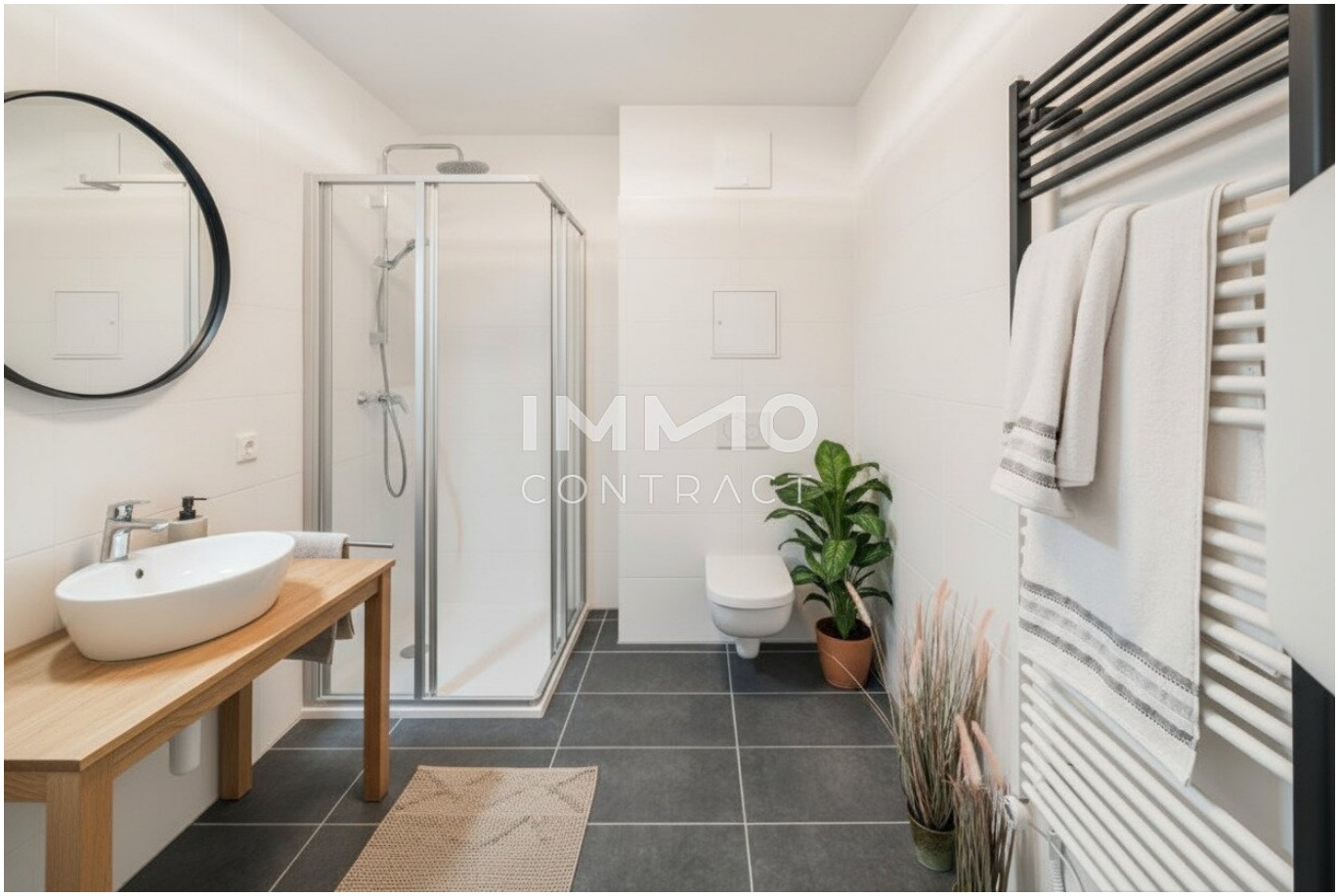
Tong Xu, B.A.

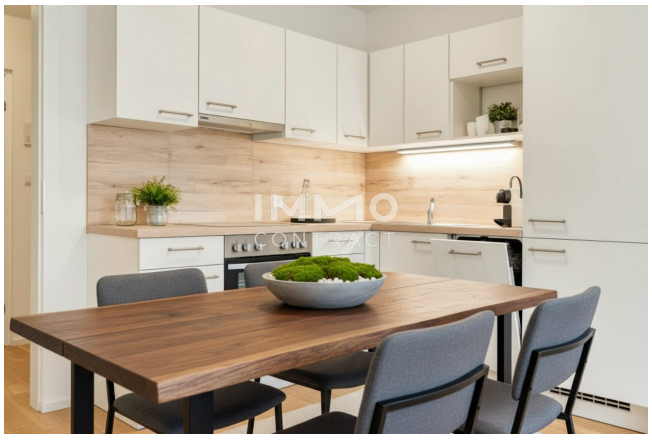
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

















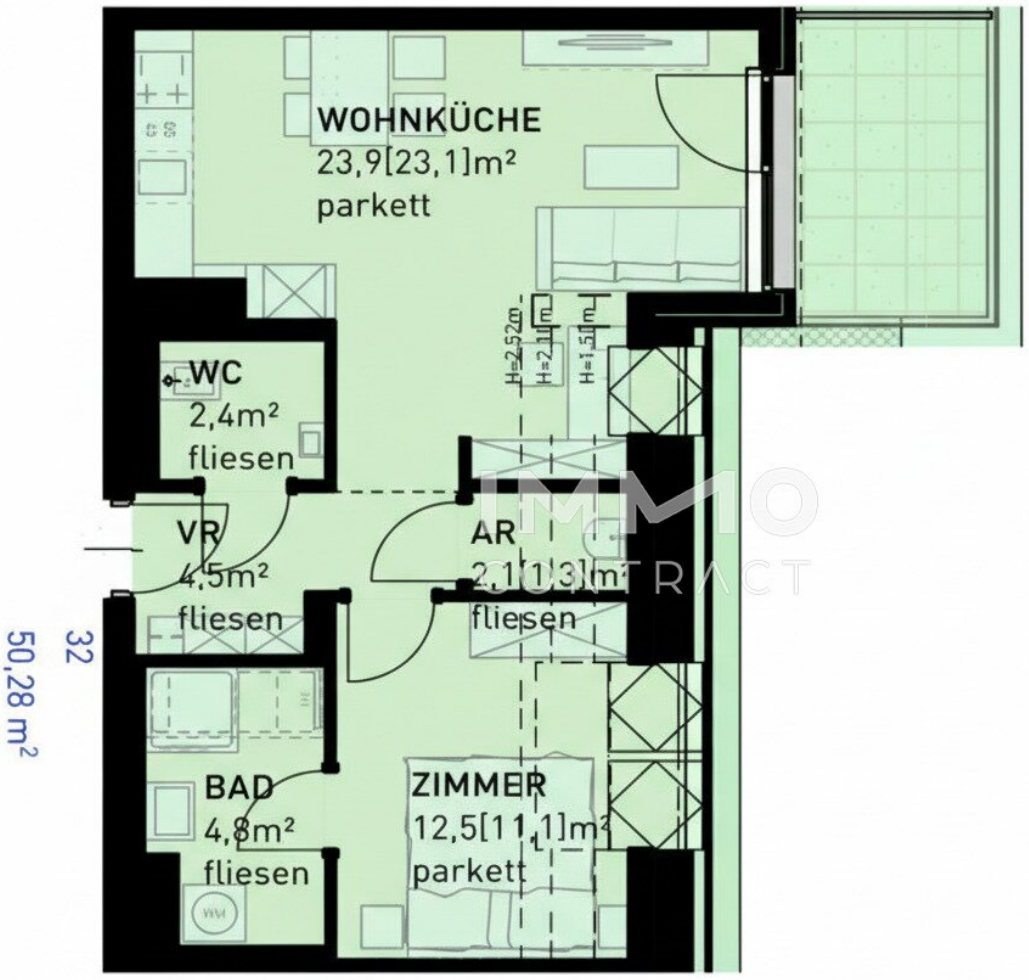











WOHNKÜCHE
23,9[23,1]m²
parkett
WC
2,4m²
fliesen
VR
4,5m²
fliesen
AR
2,1[1,3]m²
fliesen
BAD
4,8m²
fliesen
ZIMMER
12,5[11,1]m²
parkett
H=2,52m
H=2,1m
H=1,5m
32
50,28 m²

Objektbeschreibung

Der Baufortschritt ist bereits weit fortgeschritten – schon bald können die ersten Familien ihr neues Zuhause beziehen.

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 naturnahem 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 m² bis 87 m² 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 36m² - 87m²
- **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

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.075m
Apotheke <75m
Klinik <2.175m
Krankenhaus <4.225m

Kinder & Schulen
Schule <850m
Kindergarten <275m
Universität <1.900m
Höhere Schule <5.275m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <800m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige
Geldautomat <1.275m
Bank <1.175m
Post <1.275m
Polizei <1.025m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.425m
Bahnhof <475m
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap