

## Feßlergasse Wohnwelten - INVESTMENT



Wohnküche Visualisierung

**Objektnummer: 1609/46227**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten              |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 86,50 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 609.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Moritz Zoigner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 676 37 15 726

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



TREPPENHAUS: 25,4m²  
**I. DACHGESCHOSS**

REMAX

↑ NORDEN



VERMESSUNG: 14.06.1990/1991

1. DACHGESCHOSS

↑ NORDEN

REMAX



## Objektbeschreibung

**Baubeginn bereits erfolgt ! - Fertigstellung: Q4 2027**

39 Eigentums- und Vorsorgewohnungen entstehen am Stadtrand von Favoriten, ein dynamischer Bezirk mit einer Mischung aus Tradition und Moderne. Hier entsteht für jeden Bedarf die passende Lösung. 2 bis 4 Zimmer zwischen 36m<sup>2</sup> und 87m<sup>2</sup>, alle inklusive privater Freifläche, stehen für Ihren individuellen Wohntraum zur Verfügung.

Sollten Sie mehr Platz benötigen, planen wir auch gerne eine größere Wohnung (zB eine 4-Zimmer-Wohnung anstelle von zwei nebeneinander liegenden 2-Zimmer-Wohnungen) für Sie. Fragen Sie einfach bei unserem Vertrieb nach!

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben, d.h. alle Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind im Kaufpreis inkludiert. Details über die Ausstattung der Wohnungen entnehmen Sie gerne der Leistungsbeschreibung im Booklet.

Als PKW Besitzer können Sie von einem von 19 PKW-Stellplätzen in der hauseigenen Tiefgarage profitieren. Die Kosten für einen Garagenplatz betragen €29.000,-.

Großteils kann alltäglicher Bedarf zu Fuß zurückgelegt werden, bzw. sind viele Ziele, aufgrund der sehr guten öffentlichen Anbindung, in kurzer Zeit erreichbar – alles, um Ihnen den Alltag zu erleichtern und ein Höchstmaß an Lebensqualität zu bieten.

Eingebettet entlang des Liesingbachs, bietet diese idyllische Gegend einen natürlichen Grünraum. Auch die Oberlaaer Heurigen sind immer wieder einen Besuch wert, ebenso wie der Kurpark Oberlaa mit der Therme Wien angrenzend – eine perfekte Kombination aus Natur und Erholung in der Stadt.

**Sparen Sie jetzt bis zu 5,9% Nebengebühren!**

Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten!

Keine Eintragungsgebühr: Von 1.7.2024 bis 1.7.2026 entfallen die Gebühren für die Grundbucheintragung (1,1%) und die Eintragungsgebühren des Pfandrechts (1,2%).\*

\* Laut Wohn- & Baupaket der Regierung entfallen die Eintragungsgebühren ins Grundbuch bei einem Kaufpreis von bis zu € 500.000,- pro Käufer:in komplett, wenn der Immobilienerwerb für den Hauptwohnsitz dient. Kaufen zwei Personen eine Immobilie, verdoppelt sich die Obergrenze auf € 1.000.000,-.

Renderings: Symbolbilder (c) bildraum.at

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers.

Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap