Einladende 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Loggia - Provisionsfrei!



Objektnummer: 300385

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feßlergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,77 m²
Nutzfläche:	44,65 m²
Gesamtfläche:	44,65 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	285.500,00 €
Kaufpreis / m²:	6.394,18 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Heiser


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


KI - bearbeitet

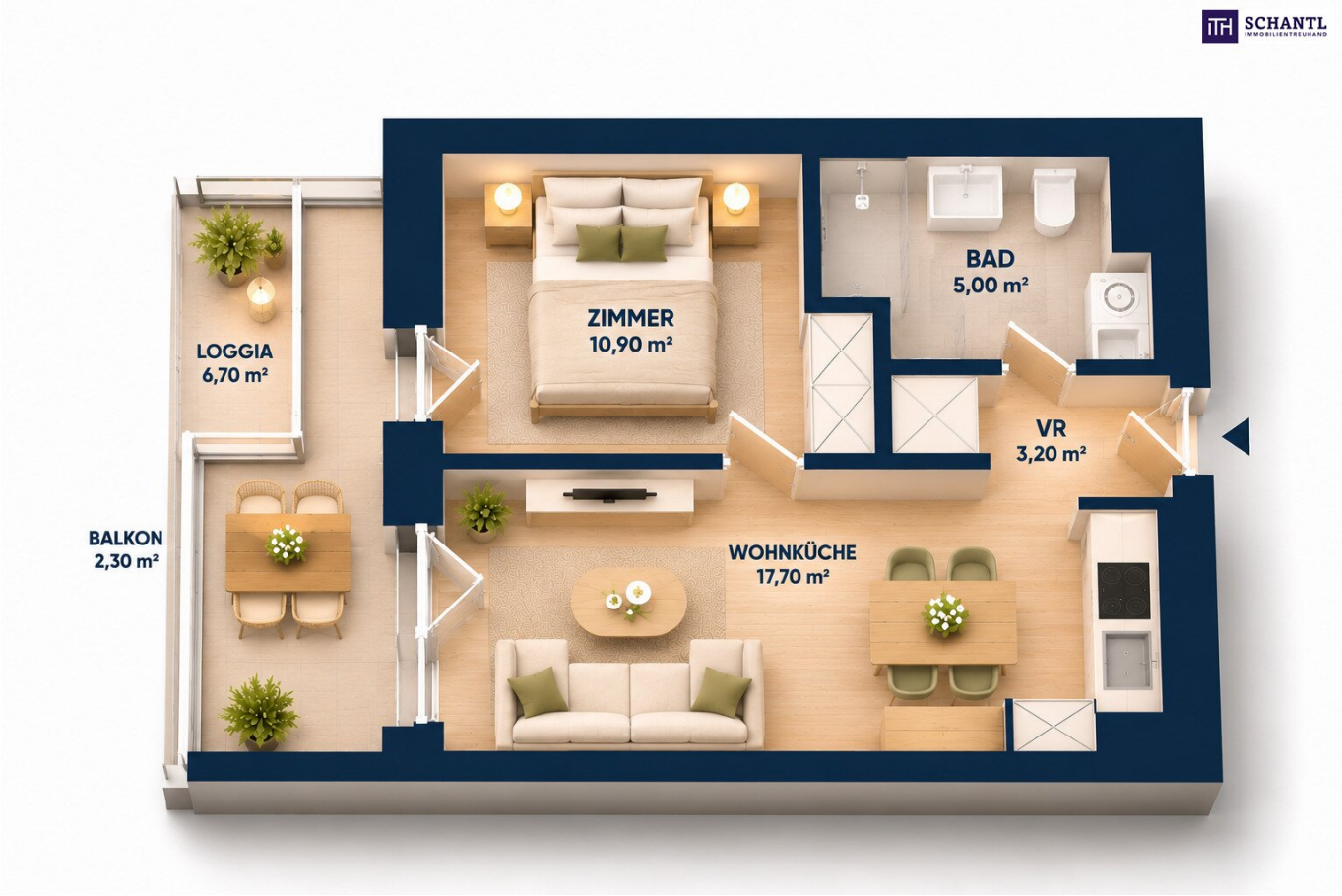

KI - bearbeitet


KI - bearbeitet


KI - bearbeitet


KI - bearbeitet


FG14
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
LOGGIA
6,70 m²
ZIMMER
10,90 m²
BAD
5,00 m²
VR
3,20 m²
BALKON
2,30 m²
WOHNKÜCHE
17,70 m²

Objektbeschreibung

TEN-LIVING

Vielfältig wohnen. Individuell leben.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt!

Am Stadtrand von Favoriten entsteht mit **TEN-LIVING** ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt **39 Eigentums- und Vorsorgewohnungen**. Unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen schaffen dabei ein vielseitiges Angebot für Singles, Paare, Familien und Anleger.

Zur Auswahl stehen **2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 36 bis 87 m²**. Jede Wohnung verfügt über eine **eigene private Freifläche** und erweitert damit den Wohnraum um einen persönlichen Platz im Freien.

Wer noch mehr Raum benötigt, hat darüber hinaus die Möglichkeit, **nebeneinanderliegende Wohnungen zusammenzulegen** – beispielsweise zu einer großzügigen 4-Zimmer-Wohnung anstelle von zwei separaten 2-Zimmer-Einheiten. Gerne informieren wir Sie über die verfügbaren Möglichkeiten.

Sämtliche Wohnungen werden **schlüsselfertig übergeben**. Sanitäranlagen, Fliesen und Parkettböden sind bereits im Kaufpreis enthalten. Weitere Informationen zur Ausführung und Ausstattung finden Sie in der detaillierten Leistungsbeschreibung im Projekt-Booklet.

Für zusätzlichen Komfort stehen **19 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** zur Verfügung.

Auch die Lage überzeugt durch kurze Wege: Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, während die **gute öffentliche Verkehrsanbindung** eine rasche Verbindung zu weiteren Zielen in Wien ermöglicht.

Gleichzeitig kommt die Erholung nicht zu kurz. Der nahegelegene **Liesingbach** mit seinen Grün- und Freizeitbereichen bietet viel Raum für Bewegung und Entspannung. Auch die **Oberlaaer Heurigen**, der **Kurpark Oberlaa** und die **Therme Wien** befinden sich in gut erreichbarer Nähe und verbinden urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert.

Kompakt geplant und mit überraschend viel Freiraum: Diese **2-Zimmer-Neubauwohnung mit rund 36,77 m² Wohnfläche** eignet sich ideal für Singles oder Paare, die einen effizienten

Grundriss mit gleich zwei privaten Außenbereichen verbinden möchten.

Die ca. **17,70 m² große Wohnküche** bildet den zentralen Wohnbereich und bietet Platz für Kochen, Essen und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie sowohl auf den rund **2,30 m² großen Balkon** als auch auf die ca. **6,70 m² große Terrasse**. Besonders praktisch: **Beide Außenflächen sind zusätzlich direkt vom Schlafzimmer aus begehbar** und schaffen damit einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein **separates Schlafzimmer**, ein großzügig gestaltetes Badezimmer sowie funktional angeordnete Vorräume ergänzen die Wohnung. Hochwertiger Eichenparkett, Fußbodenheizung und eine energieeffiziente Wärmeversorgung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick:

- **ca. 36,77 m² Wohnfläche**
- großzügige Wohnküche mit ca. **17,70 m²**
- insgesamt **fast 9 m² Außenfläche**
- großzügiges Badezimmer
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- komfortable **Fußbodenheizung**
- energieeffiziente Versorgung über **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Keller-/Einlagerungsabteil
- Fahrradabstellraum
- Lift im Gebäude

Kaufpreis: € 285.500,-

Die im Exposé gezeigten Bilder sind **Symbolbilder aus anderen Projekten desselben Bauträgers und dienen ausschließlich der Veranschaulichung; Abweichungen sowie Änderungen in Ausführung, Ausstattung und Gestaltung bleiben ausdrücklich vorbehalten.**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vor Ort zu zeigen!

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.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 <1.250m
Apotheke <250m

Klinik <2.250m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap