Raffinierte 4-Zimmer-Wohnung mit privatem Freiraum - Provisionsfrei!



Objektnummer: 300380

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:	77,60 m²
Nutzfläche:	90,30 m²
Gesamtfläche:	90,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	567.500,00 €
Kaufpreis / m²:	6.284,61 €

Provisionsangabe:

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Heiser


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
KI - bearbeitet


SCHANTL
BAUBEGINN ERFOLGT
KI - bearbeitet


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
BAD
6,1 m²
AR
1,6 m²
BAD
2,0 m²
GANG
6,3 m²
VR
3,8 m²
WOHNKÜCHE
23,5 m²
ZIMMER
13,9 m²
ZIMMER
10,2 m²
ZIMMER
10,1 m²
LOGGIA
10,6 m²
BALKON
2,1 m²
BALKON
2,1 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.

Mit vier Zimmern und rund **77,60 m² Wohnfläche** bietet diese Neubauwohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen – vom Familienalltag bis zum zusätzlichen

Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei private Außenbereiche sorgen dabei für ein zusätzliches Plus an Wohnqualität.

Der offene Wohnbereich mit ca. **23,50 m²** verbindet Küche, Essplatz und Wohnzimmer zu einem großzügigen Mittelpunkt der Wohnung. Direkt davor liegen eine ca. **10,60 m² große Loggia** und ein weiterer **Balkon mit rund 2,10 m²** – ideal für einen Esstisch im Freien, Pflanzen oder eine kleine Lounge.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Badezimmer, einen **eigenen Abstellraum** und praktisch angelegte Nebenflächen.

Eichenparkett, Fußbodenheizung und eine energieeffiziente Wärmeversorgung sorgen für ein angenehmes Raumklima und einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard.

Die Highlights auf einen Blick:

- **ca. 77,60 m² Wohnfläche**
- **Drei separate Schlafzimmer**
- großzügige Wohnküche mit ca. **23,50 m²**
- insgesamt ca. **12,70 m² Außenfläche**
- **separater Abstellraum**
- großzügiges Badezimmer
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- komfortable **Fußbodenheizung**
- energieeffiziente Versorgung über **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- Keller-/Einlagerungsabteil
- Fahrradabstellraum
- Lift im Gebäude

Kaufpreis: € 567.500,-

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