



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Feßlergasse 14-16, A-1100 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Feßlergasse 14-16, A-1100 Wien

TEN-LIVING - Ein Zuhause mit Vielfalt.

Wohnen mit Vielfalt

Die Wohnhausanlage besteht aus einem eleganten, L-förmigen Baukörper mit insgesamt 39 Wohnungen, die allseitig ausgerichtet sind. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug, der alle Geschosse miteinander verbindet.

In der hauseigenen Tiefgarage stehen insgesamt 19 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Technikräume, Einlagerungsräume sowie ein Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoss. Ein Kinderwagenabstellraum und der Müllraum sind im Erdgeschoss, in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang, untergebracht.

Die Wohnungen verteilen sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Dachgeschoss und verfügen teilweise über attraktive Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen, Balkone oder Loggien.

Das Projekt

- 39 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 19 Tiefgaragenstellplätze
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnflächen zwischen 36 m² und 87 m²
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere energieschonende Wärmeerzeugungsanlagen
- Hochwertige Parkettböden
- Hochwertige Fliesen (60 x 30 cm) an Wänden und Böden
- Gegensprechanlage

Lage

Zahlreiche Infrastrukturangebote zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung sind zahlreiche Ziele der Stadt schnell und bequem erreichbar – ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag und hohe Lebensqualität.

Eingebettet entlang des Liesingbachs bietet die Umgebung einen idyllischen Grünraum mit hohem Erholungswert. Auch die beliebten Oberlaaer Heurigen laden zu gemütlichen Besuchen ein. Der

nahegelegene Kurpark Oberlaa sowie die angrenzende Therme Wien bieten eine perfekte Kombination aus Natur, Entspannung und urbanem Leben.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U1 Station Neulaa
- Buslinie 16A und 17A

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung: voraussichtlich 30.06.2027

Baubeginn geplant Q4 2025

Die monatlichen Betriebskosten sind noch nicht bekannt.
Ein Stellplatz kann um € 29.000,- für den Eigennutzer angekauft werden.

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.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 11.05.2033

HWB: **B** 26,2 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,72

Fotos



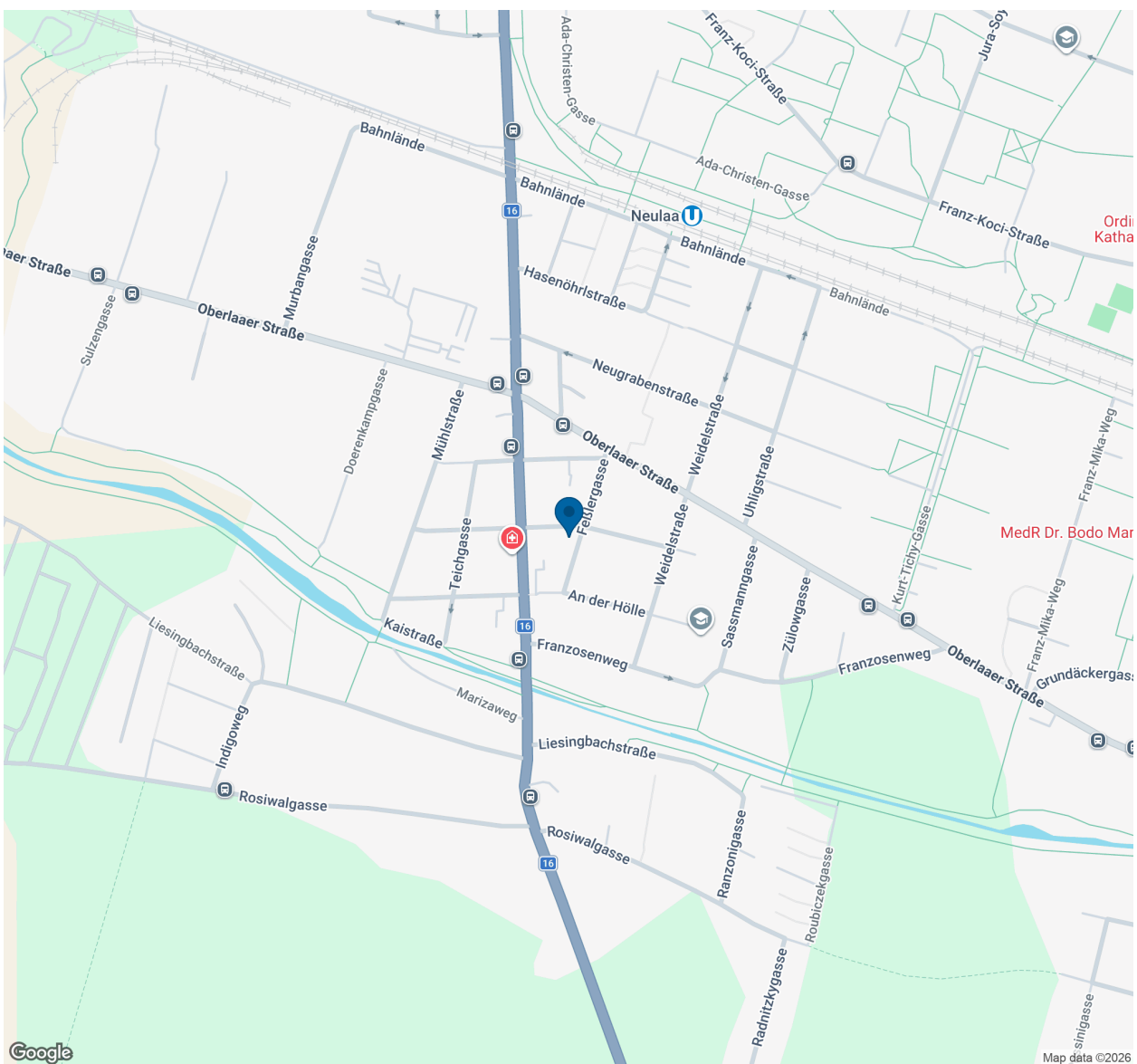


Lageplan

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. Öffentliche Verkehrsanbindung:

U1 Station "Oberlaa"
Buslinie 16A und 17A



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at



An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

