



# 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.

## **TEN-LIVING - Ein Zuhause mit Vielfalt.**

Die Wohnhausanlage besteht aus einem eleganten L-Förmigen Baukörper mit insgesamt 39 Wohnungen, allseitig ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt über ein Stiegenhaus mit einem Aufzug, welches alle Geschosse umfasst. In der Tiefgarage mit Zufahrt von der An der Hölle sind insgesamt 19 PKW-Stellplätze untergebracht. Technik- und Einlagerungsräume sowie der Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoss. Kinderwagenabstell- und der Müllraum sind im Erdgeschoss, in unmittelbarer Nähe zum Hauptzugang, situiert. Die Wohnungen verteilen sich auf Erdgeschoss bis 2. Dachgeschoss (teilweise mit Eigengarten, Terrasse, Balkon oder Loggia).

## **Das Projekt**

- 39 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 19 Tiefgaragenplätze
- 2 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 36 m<sup>2</sup> und 87 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

## **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe oder andere energieschonende Wärmeerzeugungsanlagen
- Hochwertige Parkettböden
- Hochwertige Fliesen 60x30cm an den Wänden und 60x30cm an den Böden
- Gegensprechanlage

## **Die Lage:**

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 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% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbürgerlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://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

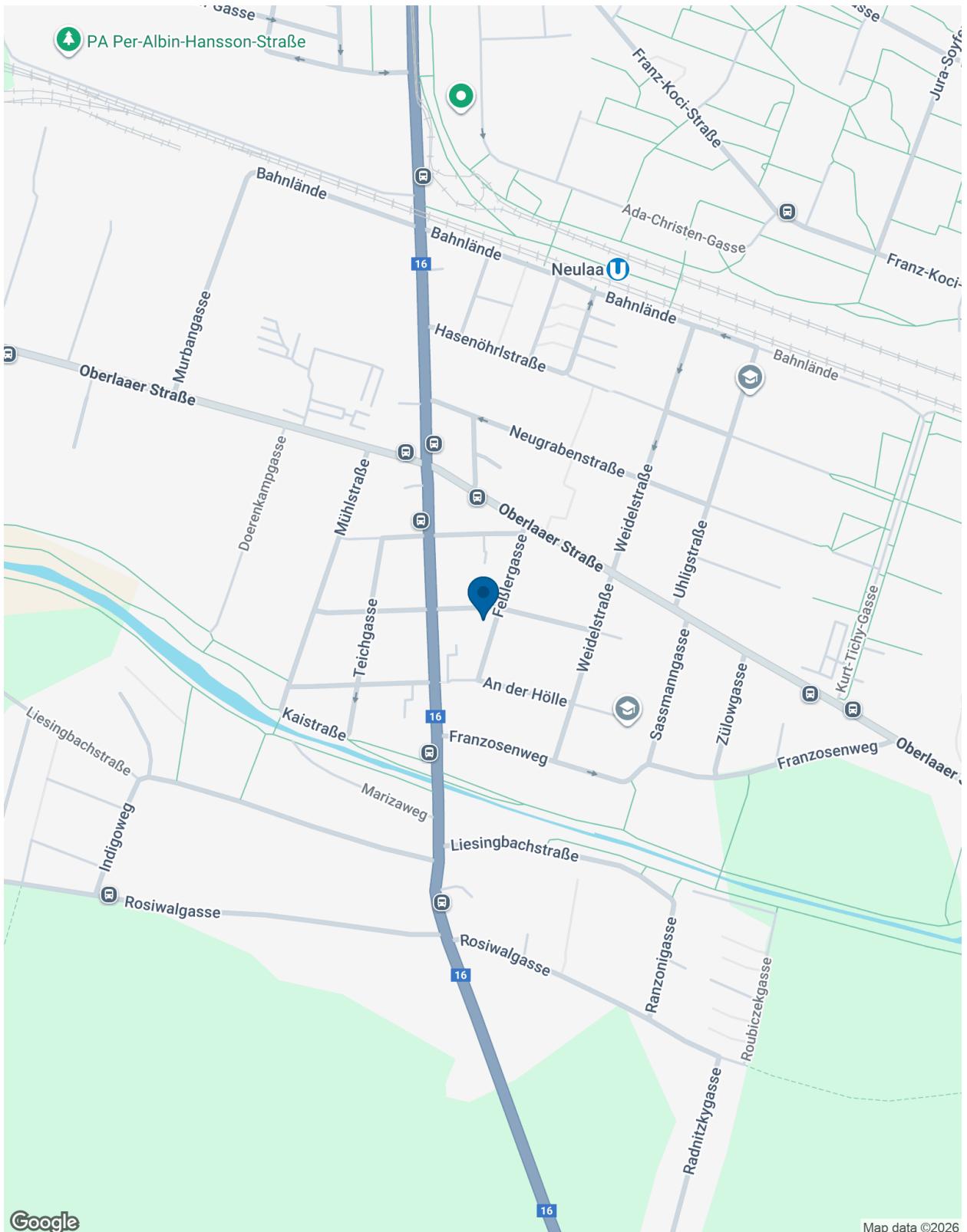
HWB: B 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A 0,72

## Fotos



## Lageplan



**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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

