



# 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 - Ihr Schlüssel zu einer rentablen Investition.

## **TEN-LIVING - Ihr Schlüssel zu einer rentablen Investition.**

Diese moderne Wohnhausanlage in Wien bietet eine einzigartige Gelegenheit für Anleger. Der elegante L-förmige Baukörper umfasst 39 Wohnungen, die optimal in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Mit einem zentralen Stiegenhaus und einem Aufzug, der alle Geschosse verbindet, ist der Komfort für zukünftige MieterInnen garantiert.

### **Das Projekt**

In der hauseigenen Tiefgarage stehen 19 PKW-Stellplätze bereit, ein attraktives Plus für potenzielle MieterInnen. Technik- und Lagerräume sowie ein Fahrradabstellraum befinden sich im Kellergeschoss, während Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen und der Müllraum im Erdgeschoss praktisch in der Nähe des Haupteingangs gelegen sind. Die Wohnungen, verteilt vom Erdgeschoss bis zum zweiten Dachgeschoss, bieten teilweise Eigengärten, Terrassen, Balkone oder Loggien – ideale Freiflächen, die den Wohnwert steigern.

- 39 freifinanzierte Vorsorgewohnungen
- 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
- Energieausweis gültig bis 05.11.2033
  - HWB: 26,2 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B
  - fGEE: 0,72; Klasse A

### **Die Ausstattung**

Die 39 Vorsorgewohnungen am Rande des 10. Wiener Bezirks sind perfekt zugeschnitten auf die Anforderungen des Marktes. Mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen zwischen 36 m<sup>2</sup> und 87 m<sup>2</sup> bieten sie die ideale Größe für unterschiedliche Zielgruppen. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Freifläche, die den Wohnkomfort weiter erhöht – ein entscheidender Faktor für die Attraktivität und damit für die langfristige Rendite.

- Fußbodenheizung
- Hochwertige Parkettböden
- Stilvolle Fliesen, im Format 60x30cm
- Gegensprechanlage
- Photovoltaikanlage
- Split-Klimageräte ab dem 2. Dachgeschoß

## Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 202.740,- bis EUR 566.370,- netto zzgl. 20% USt.

## Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 14,00 bis EUR 16,00 netto/m<sup>2</sup>

## Provisionsfrei für den Käufer!

**Fertigstellung: voraussichtlich 30.06.2027**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

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](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: 05.11.2033

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

fGEE: **A** 0,72



## Fotos



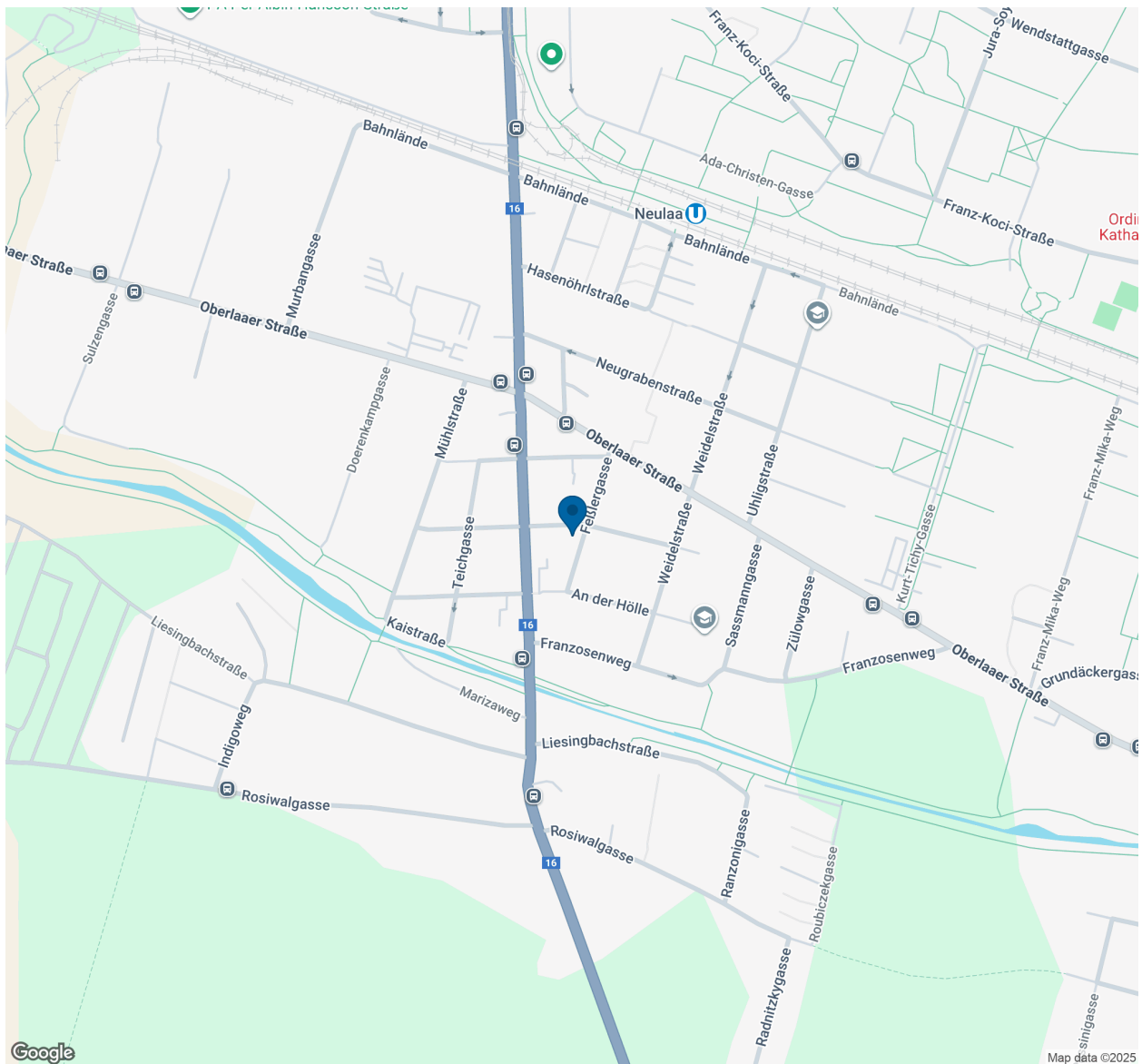
## Lageplan

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	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

