

**F100 | 3 ZI WOHNUNG mit 2 BALKONEN | ERSTBEZUG IM  
NEUBAU 1140 Wien**



**Objektnummer: 37063**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,45 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	88,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,03 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,75
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kopatsch**

Wohnkonzept Real Estate GmbH







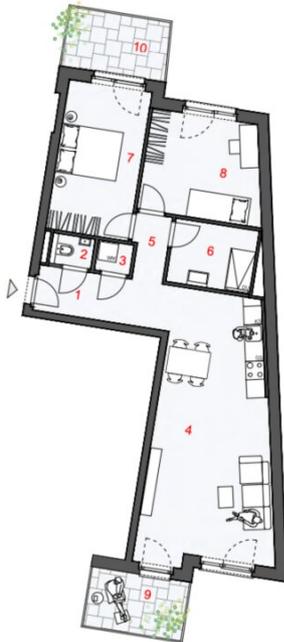
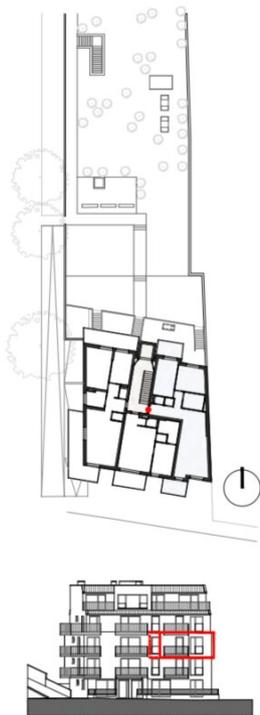












## FELBIGERGASSE 100 - 1140 WIEN

### TOP 7 - 2. OBERGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 6.03	m <sup>2</sup>
2	WC	ca. 1.20	m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	ca. 1.18	m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	ca. 33.69	m <sup>2</sup>
5	Gang	ca. 2.49	m <sup>2</sup>
6	Bad	ca. 5.74	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 1	ca. 13.15	m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2	ca. 12.42	m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 75.90 m<sup>2</sup>

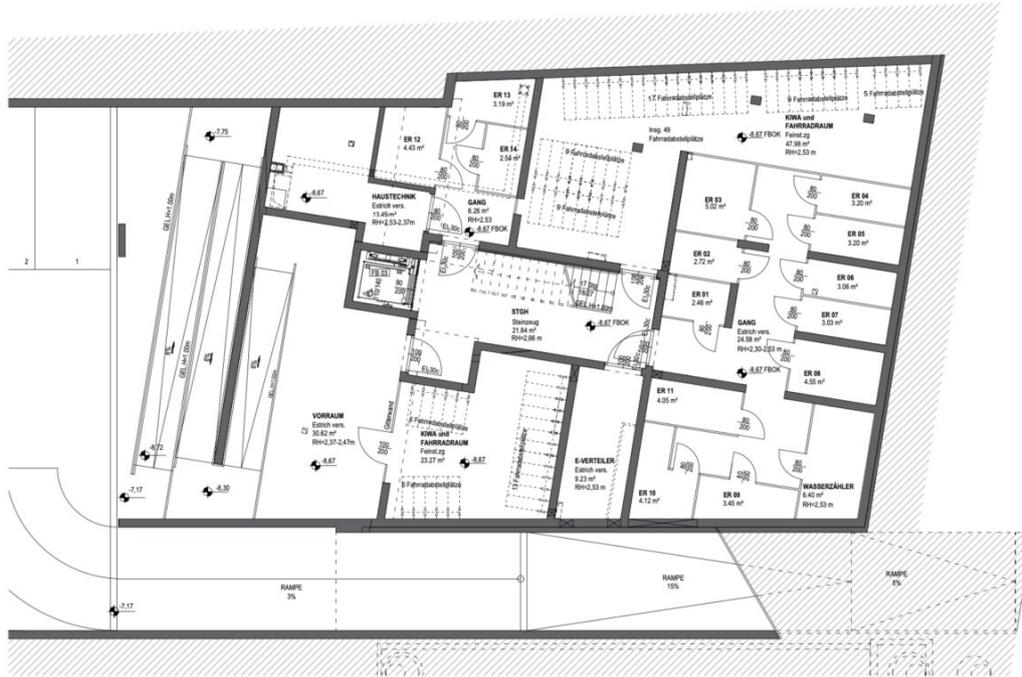
9	Balkon 1	ca. 6.24	m <sup>2</sup>
10	Balkon 2	ca. 6.31	m <sup>2</sup>

Kellerabteil Top 7 ca. 3.03 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2.52 m

Raumhöhe WC ca. 2.20 m





Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.



**ATELIER 13 ZT GmbH**  
A-1130 WIEN | STADLERGASSE 4 / 1  
T: +43 1 929 1207 | www.atelier13.at

BVH Hütteldorferstraße 271 | Felbigergasse 100  
Geschosspläne

Ausschreibung

HAUS F - KG

Pl.Nr.

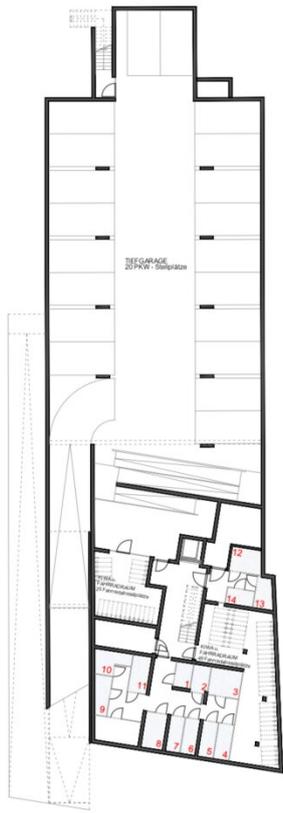
Maßstab

Datum

01

1:100

10.04.2024



FELBIGERGASSE 100 - 1140 WIEN

UNTERGESCHOSS - KELLERAUFTEILUNG

Wohnung	Geschoss	ER Nr.	Größe
TOP 1	EG	01	2,46 m <sup>2</sup>
TOP 2	EG	02	2,72 m <sup>2</sup>
TOP 3	EG	03	5,02 m <sup>2</sup>
TOP 4	1. OG	04	3,20 m <sup>2</sup>
TOP 5	1. OG	05	3,20 m <sup>2</sup>
TOP 6	1. OG	06	3,06 m <sup>2</sup>
TOP 7	2. OG	07	3,03 m <sup>2</sup>
TOP 8	2. OG	08	4,55 m <sup>2</sup>
TOP 9	2. OG	09	3,45 m <sup>2</sup>
TOP 10	1. DG	10	4,12 m <sup>2</sup>
TOP 11	1. DG	11	4,05 m <sup>2</sup>
TOP 12	1. DG	12	4,43 m <sup>2</sup>
TOP 13	2. DG	13	3,19 m <sup>2</sup>
TOP 14	2. DG	14	2,54 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Balkonwohnung Top 7

Im grünen Penzing entstanden 2 harmonisch eingebettete Wohnhäuser, die zeitgemäße Architektur mit hervorragender Freiraumqualität und attraktiver Infrastruktur vereinen.

Das moderne Wohnprojekt "F100" bietet 35 erstklassig ausgestattete Eigentumswohnungen: optimal geplant, für maximalen Wohnkomfort – als Familienwohnung, Single-Apartment oder Anlegerwohnung.

Alle Wohnungen verfügen über durchdachte Grundrisse sowie großzügigen Freiflächen. Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone erweitern die offene Wohnatmosphäre ins Außen und werten die Liegenschaften noch zusätzlich auf.

Eine gesamte Übersicht zu diesem Projekt erhalten Sie unter: <https://f-100.at>

### Eckdaten:

- 75,90m<sup>2</sup> Wohnfläche + 6,24m<sup>2</sup> südseitiger Balkon + 6,31m<sup>2</sup> nordseitiger Balkon
- südseitiger 33,69m<sup>2</sup> Wohnraum mit Anschlüssen für eine Küche
- 2 Schlafzimmer (13,15m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf den Balkon sowie 12,42m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Waschbecken + Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

### Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- offene 33,69m<sup>2</sup> Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 2 nordseitige Schlafzimmer (eines davon mit Ausgang auf den Balkon)
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- WC separat
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

*Die hauseigene Garage bietet 20 Stellplätze und ermöglicht ein komfortables Parken Ihres Autos im Gebäude.*

*Ein Garagenplatz kann um € 34.000,00 extra erworben werden.*

#### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 569.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. USt.;

Beziehbar: nach Kaufvertrag

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH**, [Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien](#) gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und

Barauslagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap