

**GRÜN & DOCH ZENTRAL - SOFORT BEZIEHBARER  
ERSTBEZUG mit 3 ZI + 2 BALKONEN | NEUBAU 1140 Wien**



**Objektnummer: 37739**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 100
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	108,11 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	108,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,75
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	170,25 €
Heizkosten:	58,03 €
USt.:	32,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





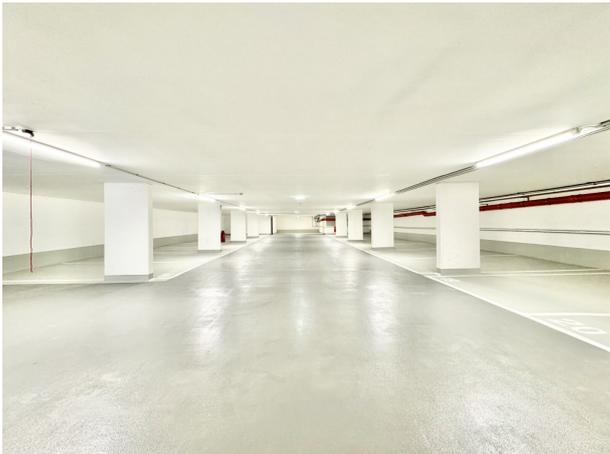
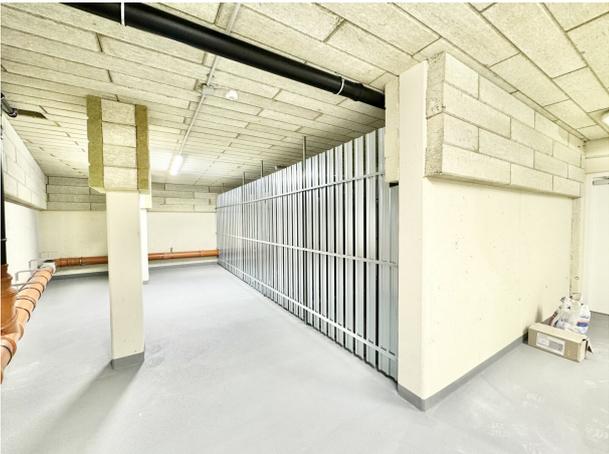




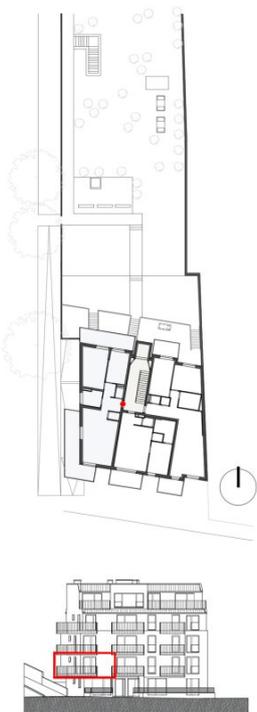












FELBIGERGASSE 100 - 1140 WIEN

**TOP 6 - 1. OBERGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 2.73	m <sup>2</sup>
2	WC	ca. 1.33	m <sup>2</sup>
3	Bad	ca. 5.21	m <sup>2</sup>
4	Abstellraum	ca. 1.44	m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	ca. 29.74	m <sup>2</sup>
6	Gang	ca. 4.57	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 1	ca. 16.95	m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2	ca. 10.57	m <sup>2</sup>

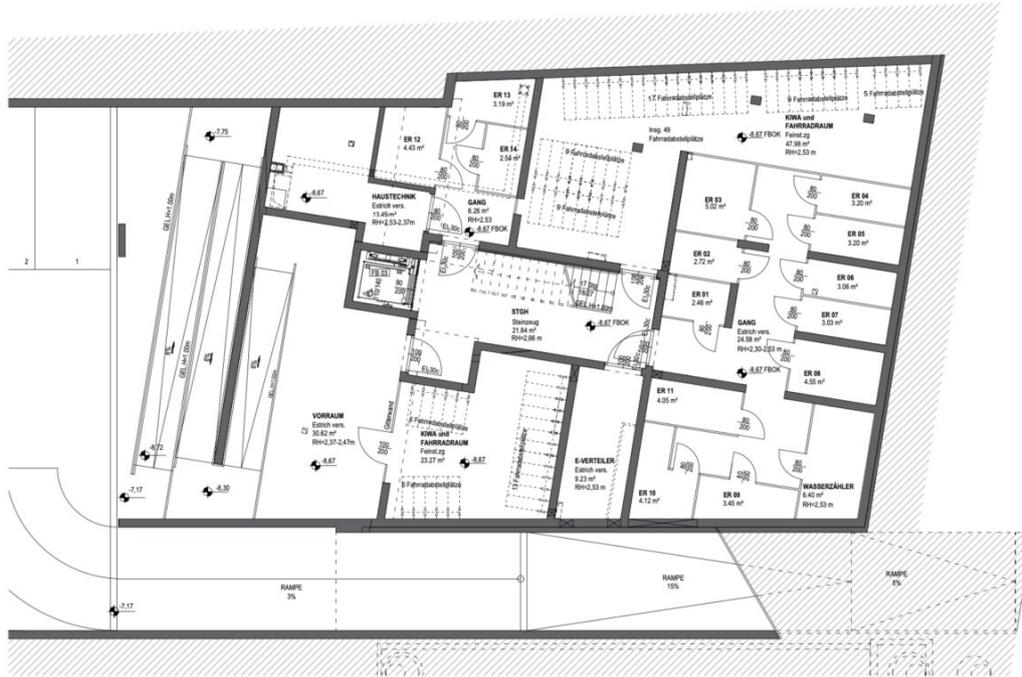
Wohnnutzfläche 72.54 m<sup>2</sup>

9	Balkon 1	ca. 21.50	m <sup>2</sup>
10	Balkon 2	ca. 14.07	m <sup>2</sup>

Kellerabteil Top 6 ca. 3.06 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2.52 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.

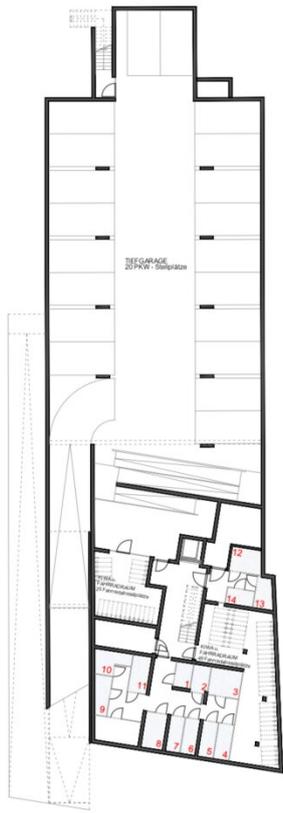
© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.



**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 6

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 Top 6:

- 72,54m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Balkone
- südwestseitige offene Wohnküche mit Anschlüssen für eine Küche sowie Ausgang auf den Südwestbalkon
- 2 Schlafzimmer mit jeweils Ausgang auf den Balkon
- großes Bad mit Walk-In Dusche, Waschtisch und Fenster
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Kellerabteil

### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- offene 29,74m<sup>2</sup> Wohnküche mit Ausgang auf den südwestseitigen Balkon
- 2 Schlafzimmer (16,95m<sup>2</sup> sowie 10,57m<sup>2</sup> jeweils mit Ausgang auf den Nordbalkon)
- Badezimmer mit Walk-In 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: € 599.000,--

Provision: 3% des KP zzgl. USt.;

Beziehbar: ab sofort

- 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.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne unter 0676/6607817 oder [tk@wohnkonzert.immo](mailto:tk@wohnkonzert.immo) zur Verfügung.**

Bei den auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenständen handelt es sich um ein virtuelles Staging.

Dies dient zur Präsentationszwecken und ist nicht Teil des Kaufgegenstandes.

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der*

*Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <150m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <300m

Universität <1.825m

Höhere Schule <2.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.775m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <650m

Autobahnanschluss <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap