

## 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in tollem sanierten Haus



**Objektnummer: 21451**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

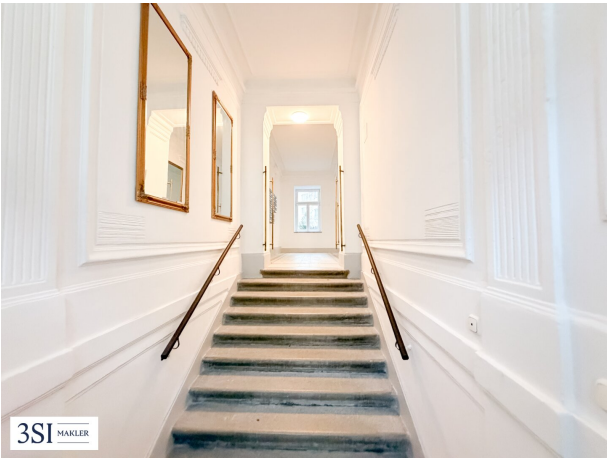
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

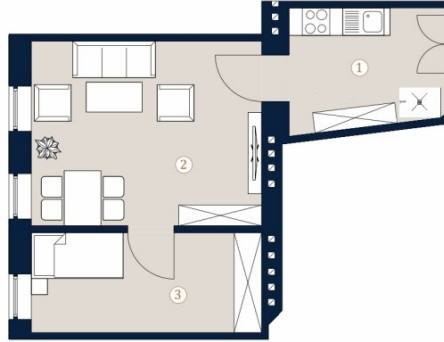


Felbigergasse 69  
1140 Wien

Top 23 • 3. Etage

Wohnfläche 40,00 m<sup>2</sup>

- 1 Küche
- 2 Zimmer 1
- 3 Zimmer 2



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

### **ALTBAUCHARME TRIFFT MODERNE WOHNQUALITÄT - FELBIGERGASSE 69**

#### **Wohnungskonzepte**

Das Projekt bietet bei den sanierten Einheiten verschiedene Wohnungsgrößen, die durch durchdachte Grundrisse und funktionale Raumaufteilung überzeugen. Von kompakten Single-Apartments bis zu großzügigen Familienwohnungen ist für jeden Bedarf etwas dabei.

- Wohnungsgrößen von 16 m<sup>2</sup> - 79 m<sup>2</sup>
- Eichenparkettboden Fischgrätverlegung
- Großformatige Fliesen in Nassbereichen
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Badezimmerradio mit Bluetooth und 2 Lautsprechern

Auch Wohnungen werden unsaniert angeboten, welche als ideale Basis für individuelles Wohnen oder eine nachhaltige Investition in guter Lage mit viel Entwicklungsspielraum bieten.

Derzeit kein Aufzug vorhanden. Eine mögliche Nachrüstung ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen grundsätzlich denkbar.

#### **Lage & Infrastruktur**

Die Felbigergasse befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Penzing-Baumgarten, die dennoch bestens an das Wiener Verkehrsnetz angebunden ist. Der Bezirk zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität, viel Grünraum und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 49 (Haltestelle Hernstorferstraße) in unmittelbarer Nähe
- Schnellbahnverbindung S45 (Station Hütteldorf)
- Direkte Verbindungen in die Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten

#### Nahversorgung & Bildung:

- Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Kindergärten und Schulen in der Umgebung
- Ärzte und Apotheken in der Nachbarschaft

#### Erholung & Freizeit:

- Steinhofgründe mit ausgedehnten Grünflächen
- Dehnepark in wenigen Gehminuten
- Nahe zum Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Radwegen
- Golfplätze und Sportanlagen in der Umgebung

## Top 23

Hier gelangt diese ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnung im 3. Obergeschoss zum Verkauf. Die Wohnung besteht aus einer separaten Küche sowie zwei Zimmern und bietet eine kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung.

Die Einheit befindet sich in unsaniertem Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die die

Wohnung nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Der Zustand wird durch einen attraktiven Kaufpreis berücksichtigt und eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Anlegern interessantes Wertsteigerungspotenzial.

Dank der Lage im 3. Obergeschoss sowie der Fensterflächen wirkt die Wohnung hell und freundlich. Mit einer entsprechenden Sanierung lässt sich hier zeitgemäßer Wohnraum in gefragter Lage schaffen.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Vorzimmer
- separate Küche
- unsaniert – individuelle Gestaltung möglich
- attraktiver Kaufpreis
- Wertsteigerungspotenzial
- ideal für Eigennutzer oder Anleger

Diese Wohnung bietet eine solide Basis für individuelle Wohnideen oder eine interessante Investitionsmöglichkeit in aufstrebender Wohnlage.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch

dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <150m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <425m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <400m

Post <400m

Polizei <1.050m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <550m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <4.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap