

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Sanierungspotenzial in ruhiger Lage



Objektnummer: 21449
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:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	213.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658

Profizieren Sie von der
3SI GEBÜHREN-AKTION!
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung
beim Wohnungskauf.*

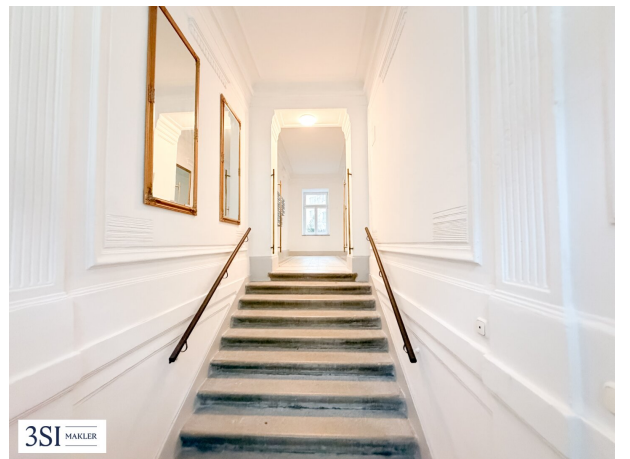
Nur mehr bis 31.08.2026:
**Bis zu
€ 25.000
sparen**

Suche
Wohnraum,
der zu mir
passt!

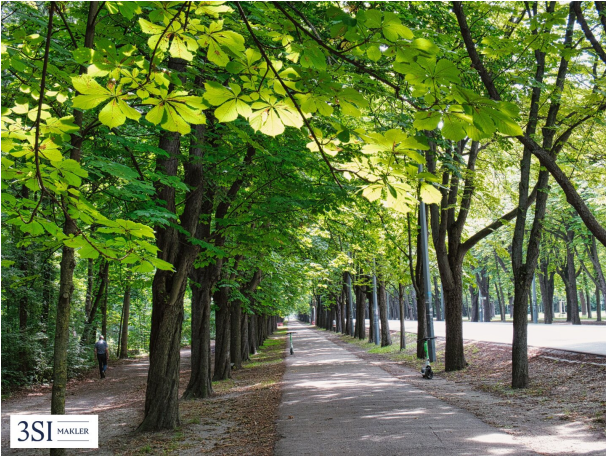
*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/gebuehren-aktion

3SI MAKLER







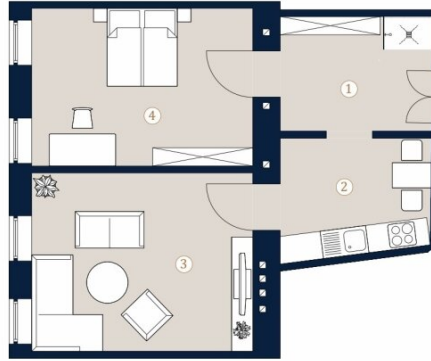


Felbigergasse 69
1140 Wien

Top 2-3 • Hochparterre

Wohnfläche 52,00 m²

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 Zimmer 1
- 4 Zimmer 2



Bei Immobilien zu Hause.

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 m² - 79 m²
- 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

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Jetzt bis zu 25.000 € sparen!

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details:

www.3si.at/de/gebuehren-aktion

Top 2

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 52 m² große Wohnung (Top 2–3) im Hochparterre zum Verkauf. Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, eine separate Küche sowie zwei Zimmer und bietet damit eine gut nutzbare und klassische Raumaufteilung.

Die Einheit ist unsaniert und bietet somit eine ideale Grundlage für Käufer, die ihre Wohnung nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Der Zustand spiegelt sich in einem attraktiven Kaufpreis wider und eröffnet insbesondere Eigennutzern, Anlegern oder handwerklich versierten Käufern interessantes Entwicklungspotenzial. Durch die gut geschnittenen Räume eignet sich die Wohnung sowohl für Singles oder Paare als auch für eine WG-Nutzung. Mit einer entsprechenden Sanierung kann hier moderner Wohnraum in gefragter Lage geschaffen werden.

Highlights auf einen Blick:

- 2 Zimmerseparate Küche
- Vorraum
- unsaniert – individuelle Gestaltung möglich
- attraktiver Preis mit Wertsteigerungspotenzial
- ideal für Eigennutzer oder Anleger

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