

## **Großzügige Familienwohnung – Erstbezug nach hochwertiger 3SI-Sanierung**



**Objektnummer: 21387**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59





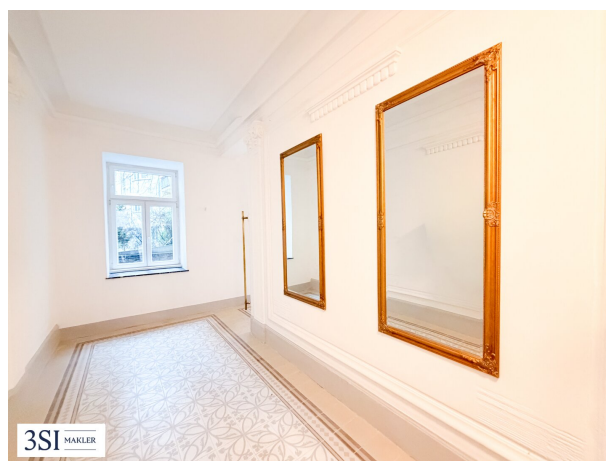




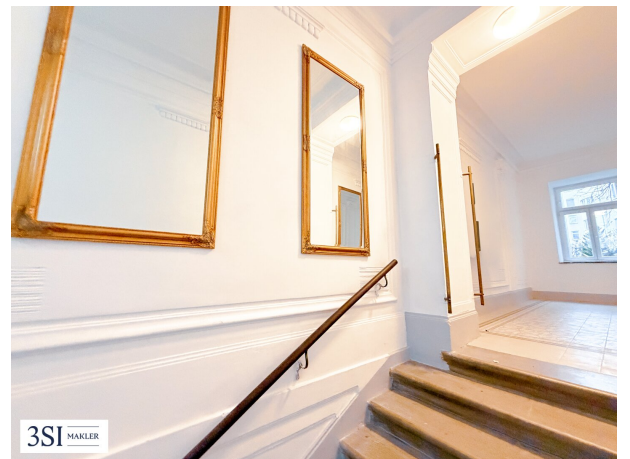




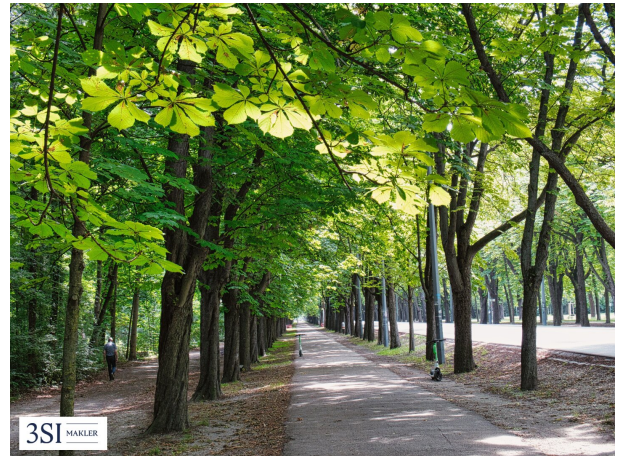
















3SI MAKLER

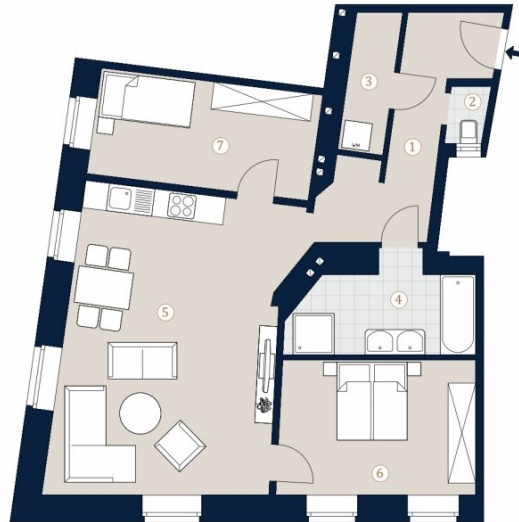


Felbigergasse 69  
1140 Wien

Top 10 • 1.Etage

Wohnfläche 75,95 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- 4 Bad
- 5 Wohnküche
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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.

#### **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 10

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 75,95 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss zum Verkauf. Die Wohnung wurde hochwertig saniert und wird als Erstbezug angeboten.

Die großzügige Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, eine moderne Wohnküche, zwei Zimmer, ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum und bietet ein ideales Wohnkonzept für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.



Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und zeitloses Design gelegt. Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung, edlem Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen sowie einer hochwertigen, modernen Badausstattung versehen. Die offene Wohnküche schafft gemeinsam mit den großen Fensterflächen ein helles und einladendes Wohnambiente.

Die Lage in 1140 Wien verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur, Nahversorgung und einer angenehmen öffentlichen Anbindung.

Highlights auf einen Blick:

- 1. Schlafzimmer
- großzügige Wohnküche
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Diese Wohnung bietet erstklassigen Wohnkomfort, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage – ideal für alle, die ohne weiteren Aufwand einziehen möchten.

## **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