

## **Stilvolle Garçonnière – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**



**Objektnummer: 21385**  
**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:                   | 28,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,95                           |
| Kaufpreis:                    | 175.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 94,25 €                          |
| USt.:                         | 9,43 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

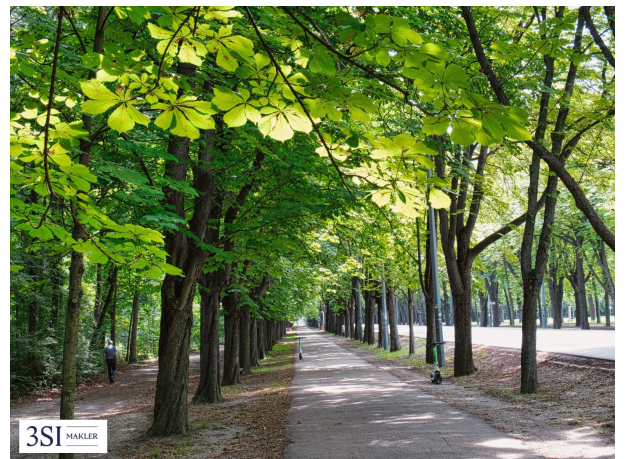














3SI MAKLER

Felbigergasse 69  
1140 Wien

Top 12 • 1.Etage

Wohnfläche 28,05 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 Wohnküche



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 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 12

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 28,05 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss zum Verkauf. Die Einheit wurde hochwertig saniert und wird als Erstbezug angeboten – ideal für Singles, Pendler oder Anleger.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein modernes Badezimmer sowie eine gut

geschnittene Wohnküche, die trotz kompakter Größe ein angenehmes und funktionales Wohngefühl vermittelt.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität und zeitloses Design gelegt. Ausgestattet mit Fußbodenheizung, edlem Eichen-Fischgrätparkett sowie einer modernen, hochwertig ausgeführten Badausstattung, erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Dank der effizienten Raumaufteilung eignet sich die Einheit sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Anlagewohnung in gefragter Wiener Wohnlage.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnzimmer mit Küchenbereich
  
- Badezimmer mit Dusche und WC

Diese Wohnung bietet hochwertigen Wohnkomfort auf kleinem Raum – perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Stil und eine gute Lage legen.

## **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