

**Baubewilligter Rohdachboden in gepflegerter  
Eckliegenschaft nahe Hütteldorfer Straße und  
Hanuschkrankenhaus**



**Objektnummer: 21771**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	484,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	629,62 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

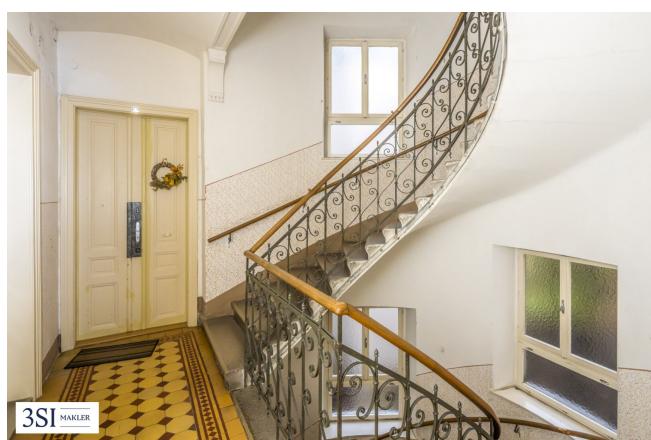
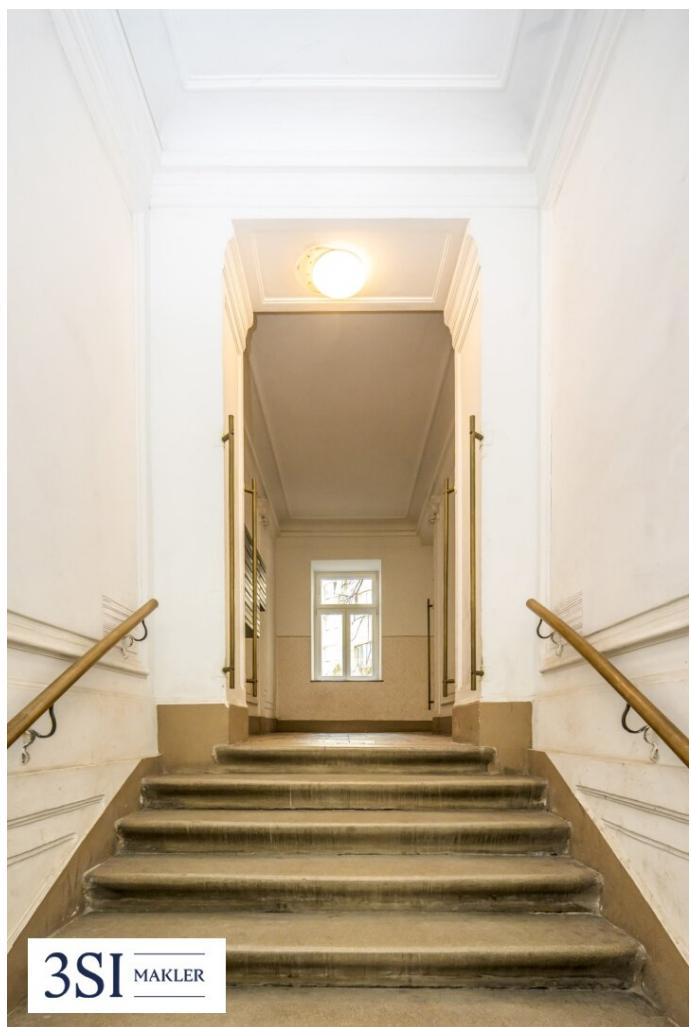


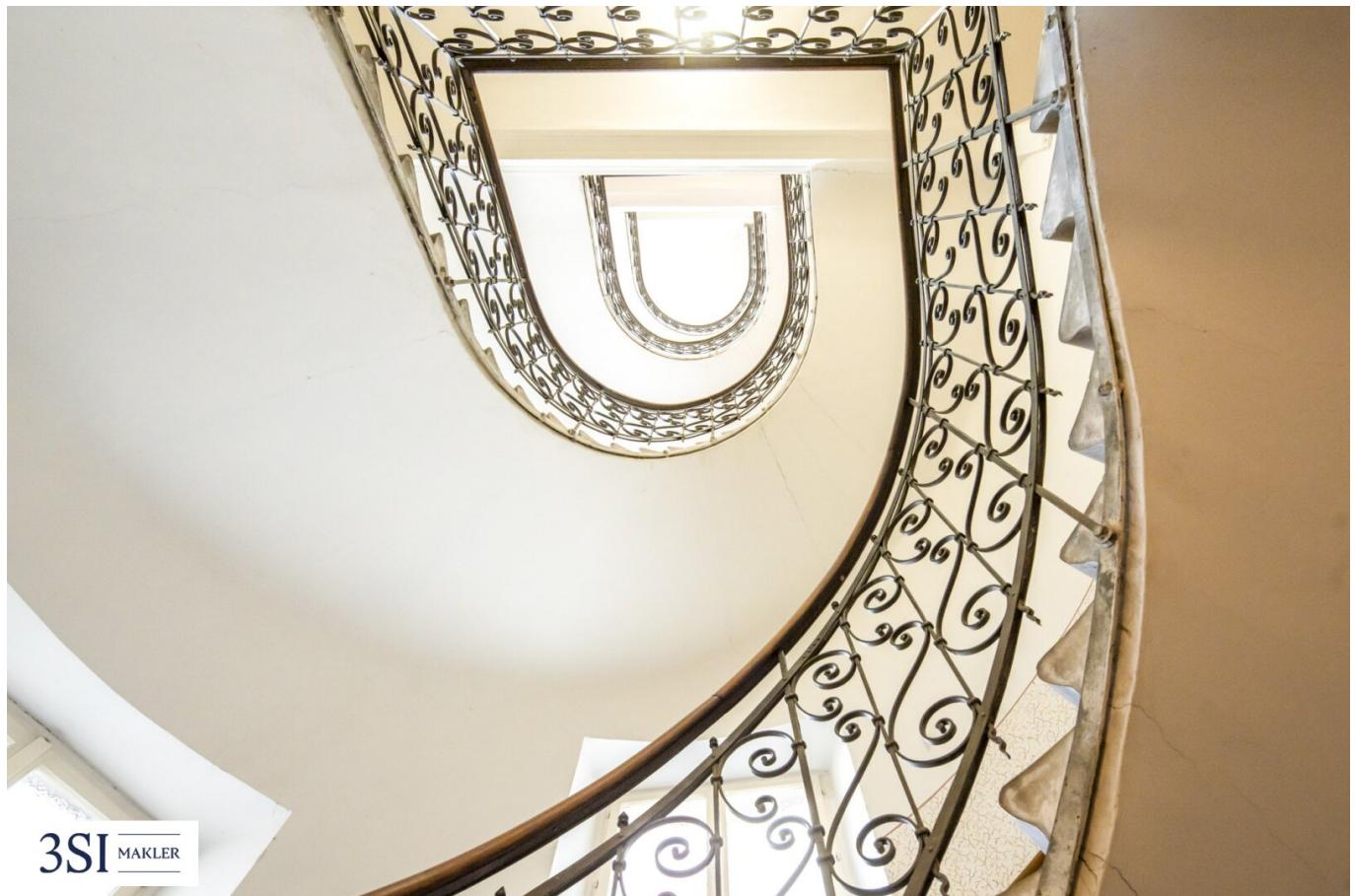
**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Highlights

- Rohdachboden mit aufrechter Baubewilligung von ca. 485 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Freiflächen
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (49, 52, 57A, U4)
- Nahe Hütteldorfer Straße und Hanusch-Krankenhaus

## Gebäude und Grundstück

- gepflegtes Eckzinshaus
- großes DG-Potential mit geräumigen Freiflächen
- Grundstücksfläche lt. Grundbuch 489 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 6 Dachgeschosswohnungen mit 484,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 145,18 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 28 - 69,32 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen

- Top 29 - 104,27 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen
  - Top 30 - 57,88 m<sup>2</sup> WFL
  - Top 31 - 89,68 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrassen
  - Top 32 - 98,16 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrassen
  - Top 33 - 65,13 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrassen
- Kaufpreis EUR 490.000,-

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## 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 BGBI. 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 Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <100m  
Apotheke <150m  
Klinik <1.325m  
Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <450m  
Universität <2.025m  
Höhere Schule <2.650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <2.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <400m  
Post <400m  
Polizei <1.050m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <550m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <550m  
Autobahnanschluss <4.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap