ruhige 4 Zimmer, 2 Dacherrassen, 115m² zum Superpreis



Objektnummer: 2533/6981

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fellnergasse 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	257,40 €
USt.:	25,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

































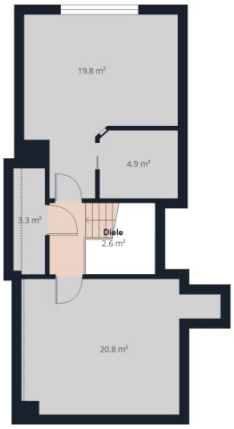








Etage 0



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche(1)

120.7 m²

Balkone und Terrassen

12.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

3 m²

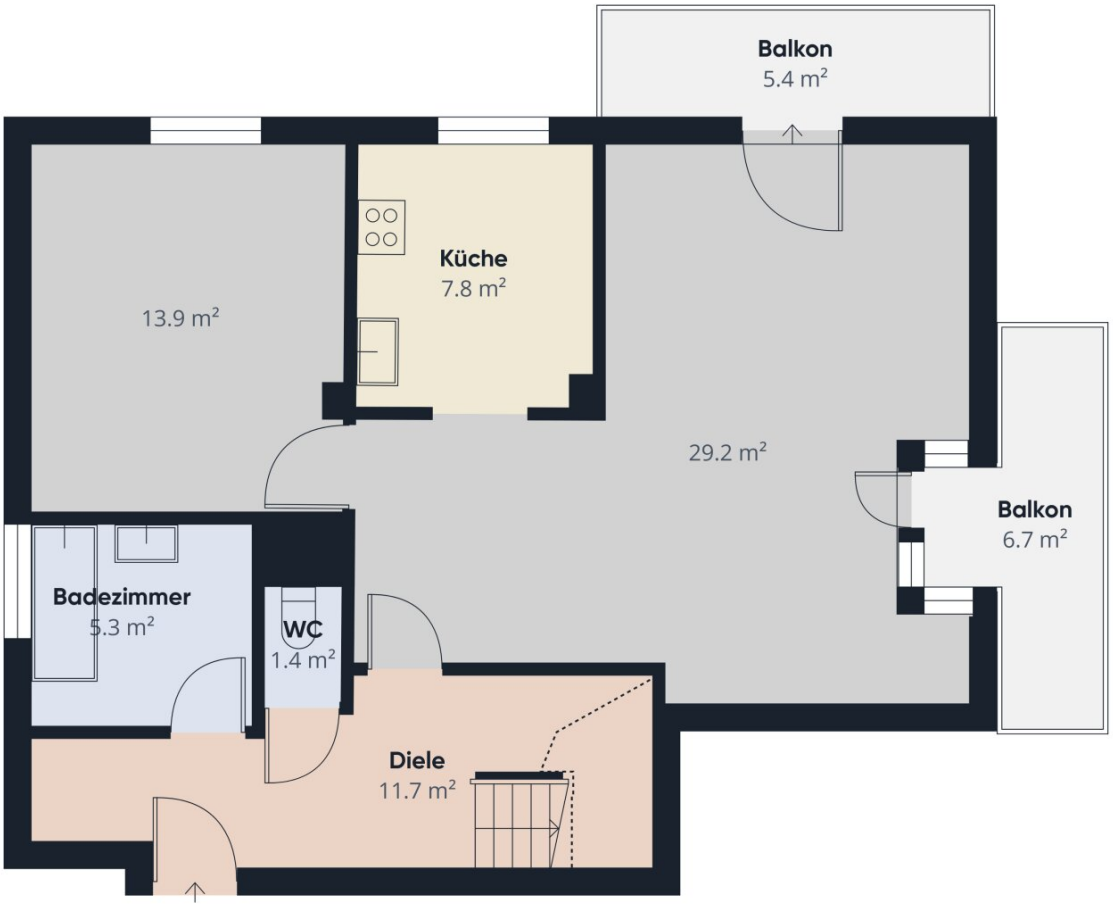
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche[1]
69.3 m²

Balkone und Terrassen
12.1 m²

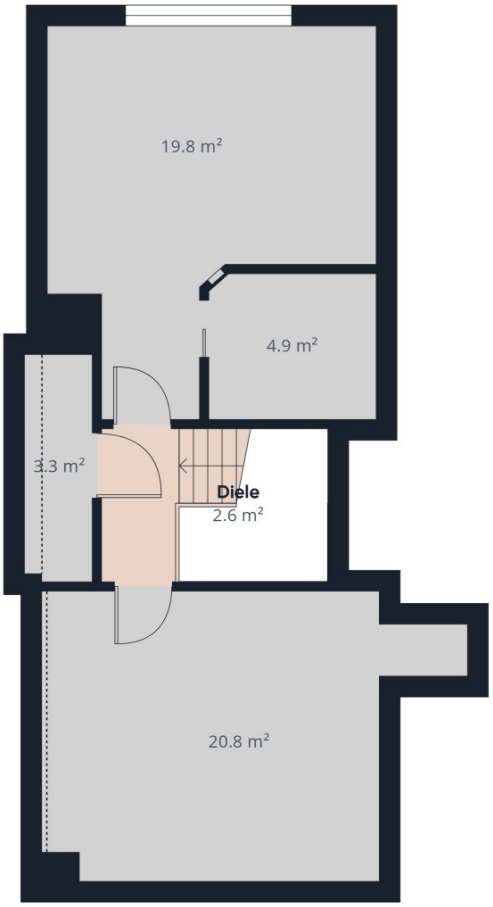
Reduzierte Kopffreiheit
1.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

51.4 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet auf 115 m² Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel aus Komfort, Stil und Funktionalität. Mit insgesamt 4 Zimmern eignet sich diese Immobilie ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügigen Raum und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Mit einer großzügigen Fläche von 115 m² und einem durchdachten Grundriss steht Ihnen hier viel Raum zur Verfügung. Die Wohnung erstreckt sich über vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen die Freiheit geben, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Egal, ob Sie ein gemütliches Zuhause für Ihre Familie suchen oder einen repräsentativen Raum für Ihre beruflichen Aktivitäten – hier finden Sie die perfekte Balance.

Die beiden großzügigen Terrassen laden dazu ein, die frische Luft und die Aussicht über die Dächer Wiens zu genießen. Ob beim Entspannen nach einem langen Tag oder beim Feiern mit Freunden – diese Außenbereiche erweitern Ihren Wohnraum und bieten Ihnen einen Rückzugsort im Freien.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang, während das Badezimmer mit einer komfortablen Badewanne zum Entspannen einlädt. Die getrennten Toiletten bieten zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch die nahegelegenen Buslinien sind Sie bestens mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Bezirken verbunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum – hier ist für jeden etwas dabei.

Und das Beste: Der Kaufpreis von 399.000 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.

Die Rücklage sind 1,05/NW =122,85

Die Betriebskosten incl Verwaltung belaufen sich auf 298,- €

Heizkosten je nach Bedarf ca. 74,39- €

Warmwasser je nach Bedarf ca 50,40- €

Alles Stand 2026

Rücklagen des Hauses sind ca.640.000,-Stand 2025

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <600m
Klinik <3.325m
Krankenhaus <5.725m

Kinder & Schulen
Schule <725m
Kindergarten <1.050m
Universität <1.300m
Höhere Schule <2.825m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige
Geldautomat <1.225m
Bank <1.150m
Post <1.225m
Polizei <775m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <3.750m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap