

**Dachgeschoss-Traum in 1220 Wien: 4 Zimmer, 2
Terrassen, Garage, 115m²!**



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:	424.000,00 €
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^{m²}
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[®]
69.3 m²

Balkone und Terrassen
12.1 m²

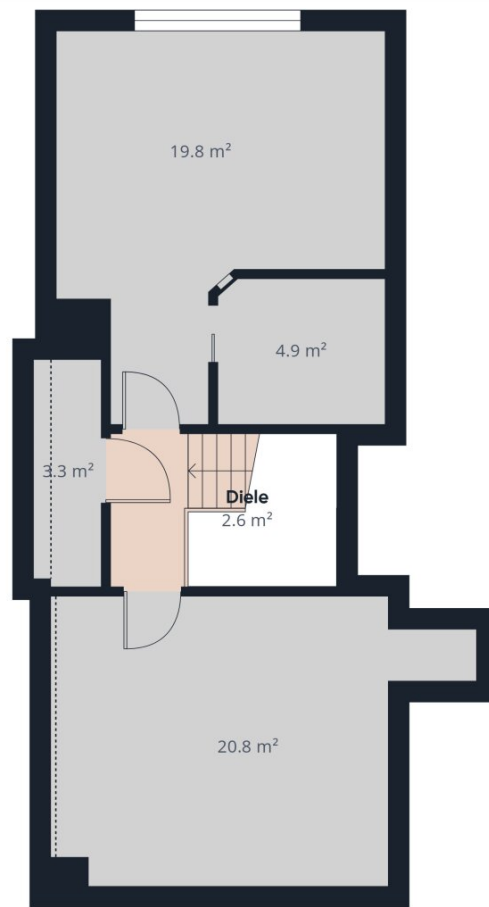
Reduzierte Kopffreiheit
1.7 m²

(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.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]

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.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese großzügige Dachgeschosswohnung im 1. DG 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 424.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Im Kaufpreis ist zusätzlich noch ein Garagenplatz inkludiert.

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