Stilvolle Garçonnière – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Objektnummer: 22830

Eine Immobilie von IMMOfair

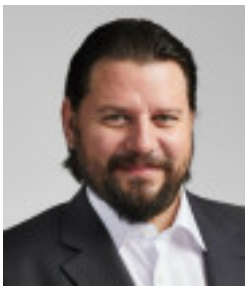
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,05 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	169.000,00 €
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

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

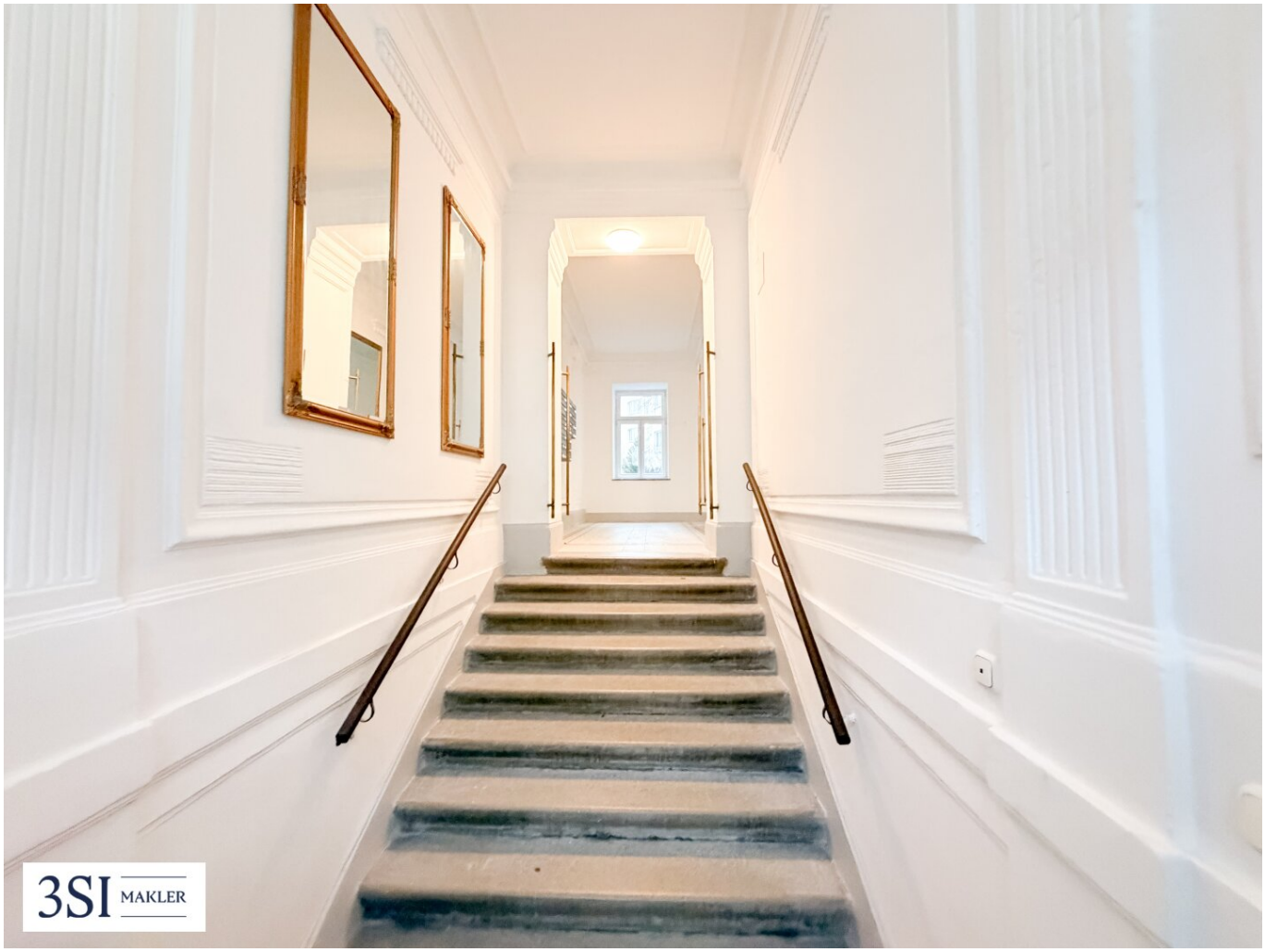
3SI MAKLER

3SI MAKLER

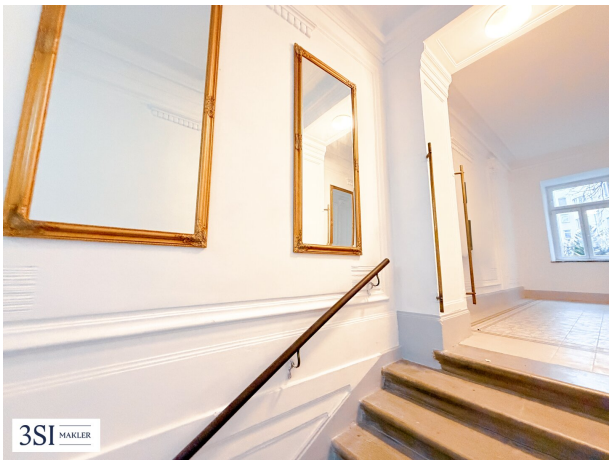
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

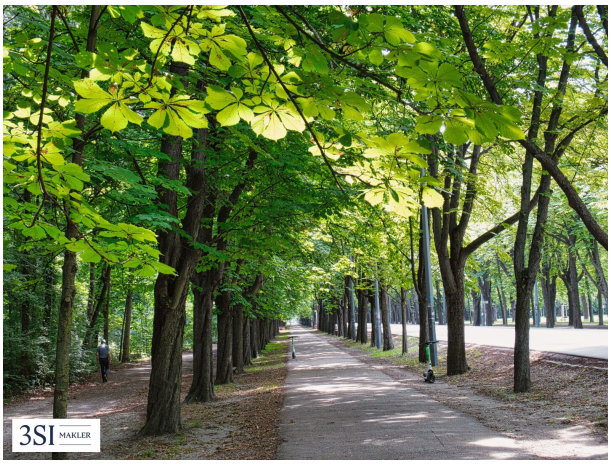

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

8 A
1-6, 9-
3SI MAKLER

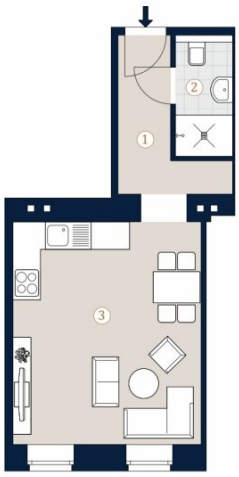
3SI IMMO GROUP

Felbigergasse 69
1140 Wien

Top 12 • 1.Etage

Wohnfläche	28,05 m²

1 Vorraum
2 Bad
3 Wohnküche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche 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 m² - 79 m²
- 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

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 12

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 28,05 m² 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 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 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 <950m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen
Schule <350m
Kindergarten <375m
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