

## **Erstbezug mit Freifläche – hochwertiger Erstbezug mit 4-Zimmern**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21382**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





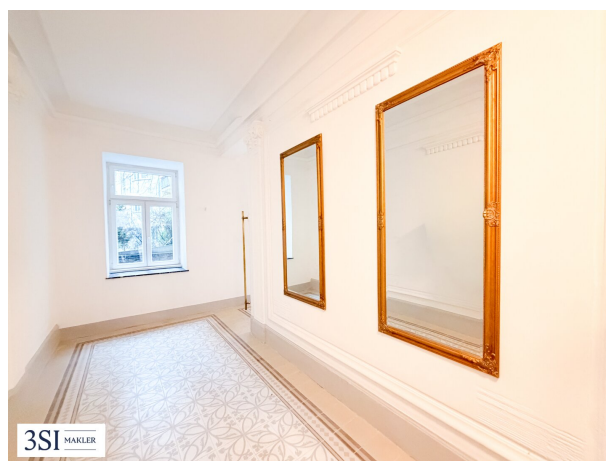








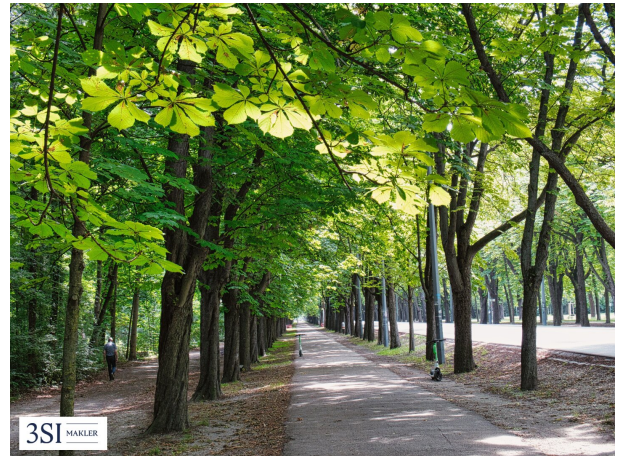
















3SI MAKLER



Felbigergasse 69  
1140 Wien

Top 19-20 • 2.Etage

Wohnfläche 70,78 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,82 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Wohnkuche
- 4 Bad
- 5 AR
- 6 Gang
- 7 Zimmer 1
- 8 Zimmer 2
- 9 Büro



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Pflanzstellung 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. Statische 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 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.

#### 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 19-20

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 70,78 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Obergeschoss zum Verkauf. Die Wohnung wurde hochwertig saniert und wird als Erstbezug angeboten. Ein ca. 7,82 m<sup>2</sup> großer Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen Vorraum, eine großzügige Wohnküche, zwei Zimmer, ein zusätzliches Büro, ein modernes Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen zentralen Gang. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, modernes Design und Wohnkomfort gelegt. Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung, edles Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen sowie eine moderne, stilvolle Badausstattung. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl, während die Möglichkeit für einen Balkon den Freiraum erweitert. Gerne können Sie sich bei uns wegen der Möglichkeit informieren.

Highlights auf einen Blick:

- 1. Schlafzimmer
- Balkon ca. 7,82 m<sup>2</sup>
- 2. Schlaftimmer
- Wohnküche
- Büro- oder Gästezimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Diese Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und Außenfläche in einer gefragten Lage von 1140 Wien – ideal für alle, die sofort einziehen und höchsten Wohnkomfort genießen möchten.

## 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 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.

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