

Großzügige Familienwohnung – Erstbezug nach hochwertiger 3SI-Sanierung



Objektnummer: 21387

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:	75,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59









3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

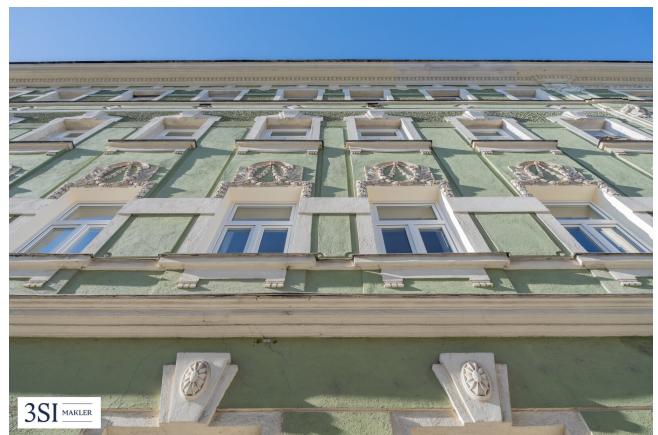


3SI MAKLER



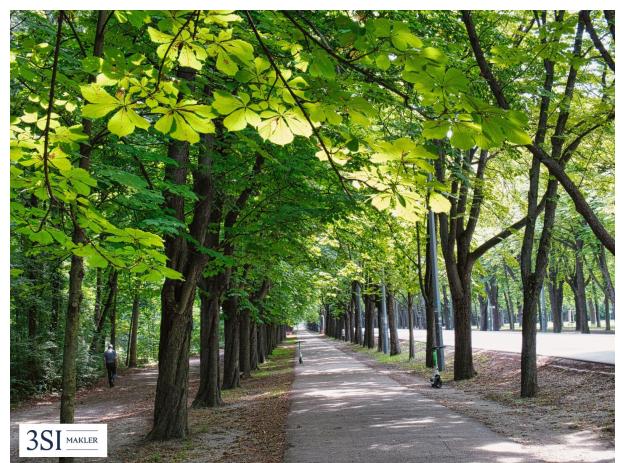
3SI MAKLER







3SI MAKLER





3SI MAKLER

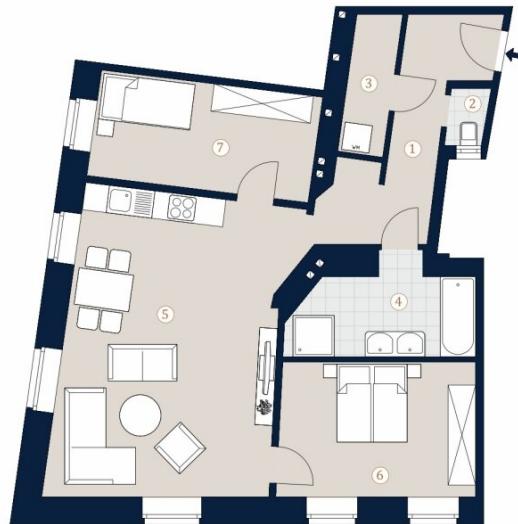
Felbigergasse 69

1140 Wien

Top 10 • 1.Etage

Wohnfläche 75,95 m²

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- 4 Bad
- 5 Wohnküche
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

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.

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:

- Straßenbahlinie 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 10

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 75,95 m² große Wohnung im 1. Obergeschoß zum Verkauf. Die Wohnung wurde hochwertig saniert und wird als Erstbezug angeboten.

Die großzügige Raumaufteilung umfasst einen Vorräum, eine moderne Wohnküche, zwei Zimmer, ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum und bietet ein ideales Wohnkonzept für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und zeitloses Design gelegt. Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung, edlem Eichen-Fischgrätparkett in den Wohnräumen sowie einer hochwertigen, modernen Badausstattung versehen. Die offene Wohnküche schafft gemeinsam mit den großen Fensterflächen ein helles und einladendes Wohnambiente.

Die Lage in 1140 Wien verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur, Nahversorgung und einer angenehmen öffentlichen Anbindung.

Highlights auf einen Blick:

- 1. Schlafzimmer
- großzügige Wohnküche
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Diese Wohnung bietet erstklassigen Wohnkomfort, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage – ideal für alle, die ohne weiteren Aufwand einziehen 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