

**F100 | IDEAL FÜR ANLEGER | 2 ZI GARTENWOHNUNG mit  
großer Terrasse**



**Objektnummer: 37092**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 100
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,82 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	125,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	46,00 m <sup>2</sup>
Keller:	2,46 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,75
Kaufpreis:	335.800,00 €
Provisionsangabe:	

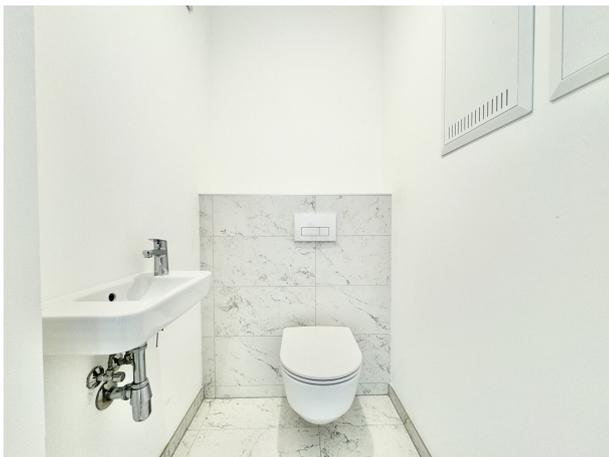
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

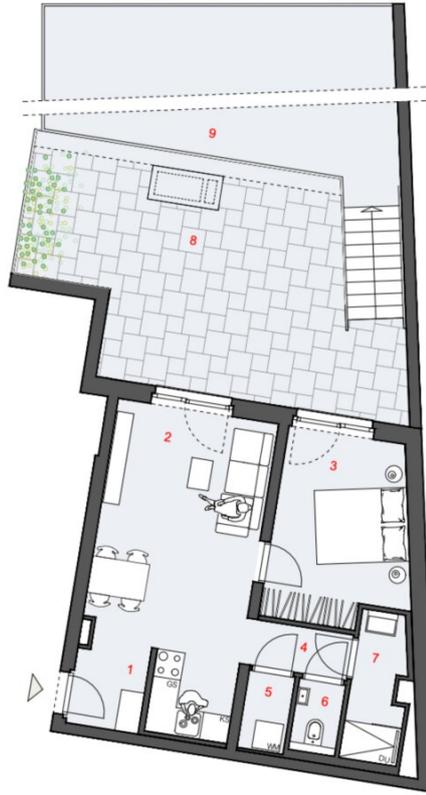
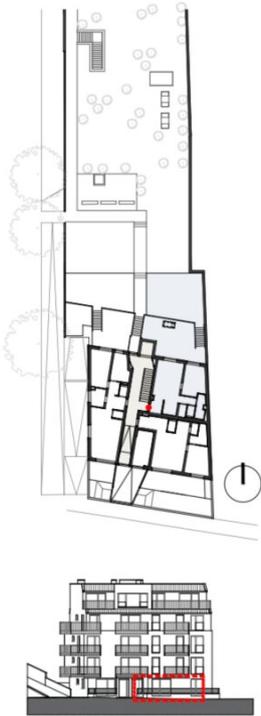


**Thomas Kopatsch**









FELBIGERGASSE 100 - 1140 WIEN

**TOP 1 - ERDGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 2.84 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	ca. 21.30 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	ca. 11.56 m <sup>2</sup>
4	Gang	ca. 2.33 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	ca. 1.70 m <sup>2</sup>
6	WC	ca. 1.39 m <sup>2</sup>
7	Bad	ca. 3.59 m <sup>2</sup>

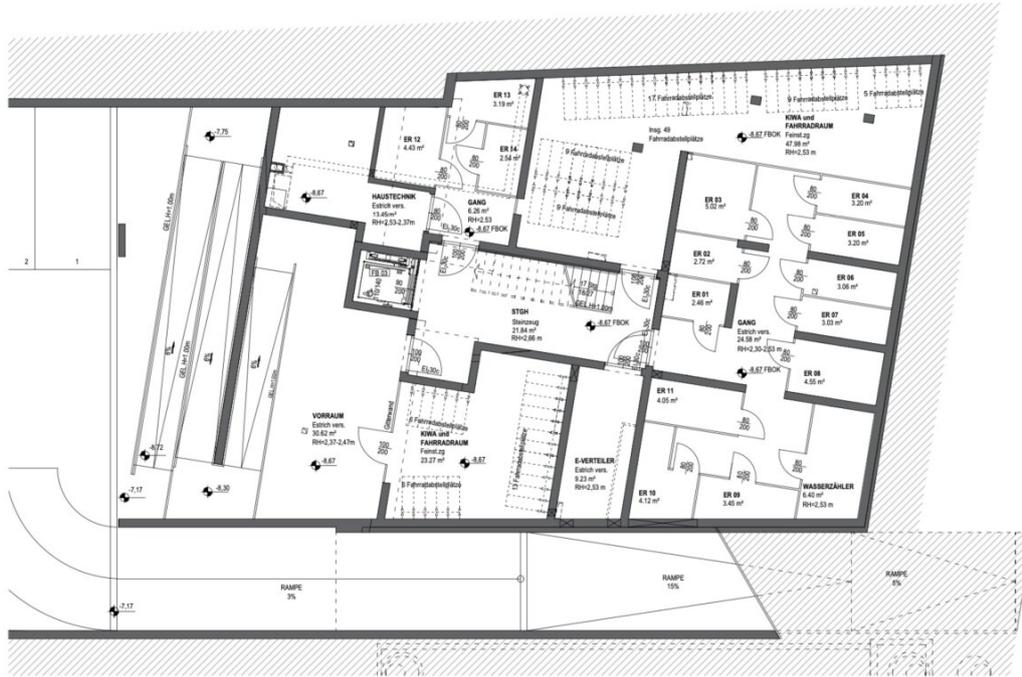
WOHNNUTZFLÄCHE 44.71 m<sup>2</sup>

8	Terrasse	ca. 35.11 m <sup>2</sup>
9	Eigengarten	ca. 46.00 m <sup>2</sup>

Kellerabteil Top 1 ca. 2.46 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,52 m





Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

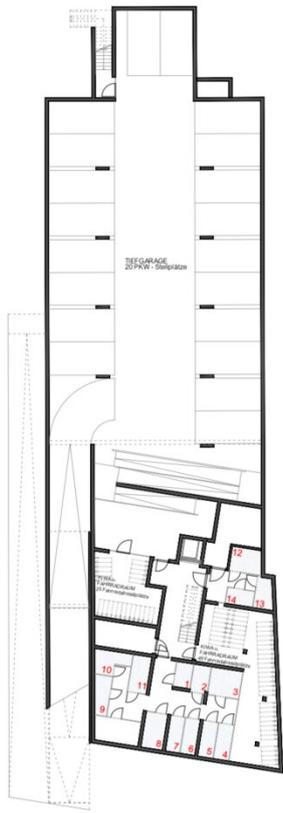
© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.



**ATELIER 13 ZT GmbH**  
 A-1130 WIEN | STADLERGASSE 4 / 1  
 T: +43 1 929 1207 | www.atelier13.at

BVH Hütteldorferstraße 271 | Felbigergasse 100  
 Geschosspläne

Ausschreibung		HAUS F - KG
Pl.Nr.	Maßstab	Datum
01	1:100	10.04.2024



FELBIGERGASSE 100 - 1140 WIEN

UNTERGESCHOSS - KELLERAUFTEILUNG

Wohnung	Geschoss	ER Nr.	Größe
TOP 1	EG	01	2,46 m <sup>2</sup>
TOP 2	EG	02	2,72 m <sup>2</sup>
TOP 3	EG	03	5,02 m <sup>2</sup>
TOP 4	1. OG	04	3,20 m <sup>2</sup>
TOP 5	1. OG	05	3,20 m <sup>2</sup>
TOP 6	1. OG	06	3,06 m <sup>2</sup>
TOP 7	2. OG	07	3,03 m <sup>2</sup>
TOP 8	2. OG	08	4,55 m <sup>2</sup>
TOP 9	2. OG	09	3,45 m <sup>2</sup>
TOP 10	1. DG	10	4,12 m <sup>2</sup>
TOP 11	1. DG	11	4,05 m <sup>2</sup>
TOP 12	1. DG	12	4,43 m <sup>2</sup>
TOP 13	2. DG	13	3,19 m <sup>2</sup>
TOP 14	2. DG	14	2,54 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## GARTENWOHNUNG Top 1

Im grünen Penzing entstanden **2 harmonisch eingebettete Wohnhäuser**, die zeitgemäße Architektur mit hervorragender Freiraumqualität und attraktiver Infrastruktur vereinen.

Das moderne Wohnprojekt "F100" bietet **35 erstklassig ausgestattete Eigentumswohnungen**: optimal geplant, für maximalen Wohnkomfort – als Familienwohnung, Single-Apartment oder Anlegerwohnung.

Alle Wohnungen verfügen über durchdachte Grundrisse sowie großzügigen Freiflächen. Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone erweitern die offene Wohnatmosphäre ins Außen und werten die Liegenschaften noch zusätzlich auf.

Eine gesamte Übersicht zu diesem Projekt erhalten Sie unter: <https://f-100.at>

### Eckdaten:

- 44,71m<sup>2</sup> Wohnfläche + 35,11m<sup>2</sup> Terrasse + 46,00m<sup>2</sup> Eigengarten
- Nordseitiger Wohnraum mit Anschlüssen für eine Küche
- 1 Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Waschbecken + Dusche
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 2 Terrassen mit angrenzenden Gärten

### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- offene 21,30m<sup>2</sup> Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- separates 11,36m<sup>2</sup> Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- WC separat
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- von der Terrasse gelangt man über Treppen in den Eigengarten

*Die hauseigene Garage bietet 20 Stellplätze und ermöglicht ein komfortables Parken Ihres Autos im Gebäude.*

*Ein Garagenplatz kann um € 34.000,00 extra erworben werden.*

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 335.800,-- Anlegerpreis zzgl. 20% USt.

Provision: 3% des KP zzgl. 20% USt.;

Beziehbar: nach Kaufvertrag

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH**, [Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien](#) gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Kopatsch gerne jederzeit unter**

**0676/660 78 17 oder [tk@wohnkonzzept.immo](mailto:tk@wohnkonzzept.immo) zur Verfügung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <150m

Klinik <1.600m

Krankenhaus <775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <75m

Kindergarten <300m

Universität <1.825m

Höhere Schule <2.925m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.775m

#### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <875m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap