

**GRÜNBLICK - 3 ZI ERSTBEZUG MIT SÜDBALKON,  
Gemeinschaftsgarten + TIEFGARAGE IN 1140 WIEN**



**Objektnummer: 37499**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,81 €
<b>Heizkosten:</b>	54,58 €
<b>USt.:</b>	30,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kopatsch**

360lage eins GmbH



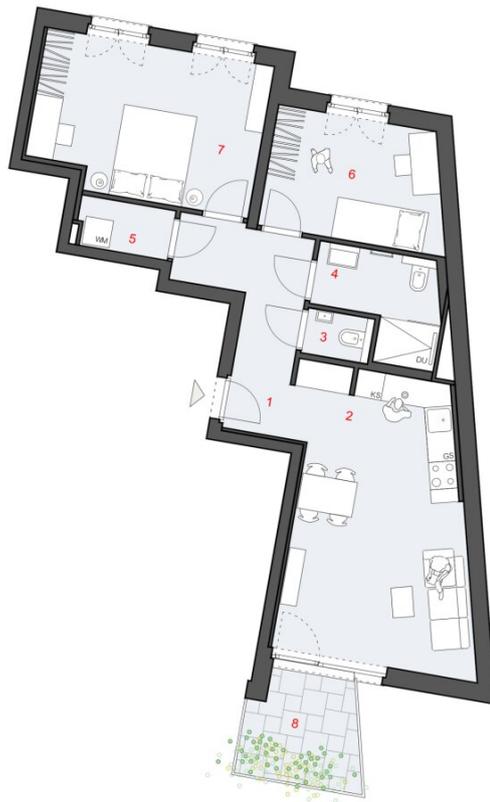
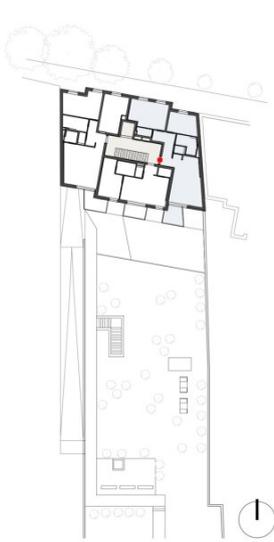












HÜTTELDORFER STRASSE 271 - 1140 WIEN

**TOP 16 - 4. OBERGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 8.24	m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	ca. 24.49	m <sup>2</sup>
3	WC	ca. 1.30	m <sup>2</sup>
4	Bad	ca. 5.08	m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	ca. 2.11	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	ca. 10.28	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	ca. 16.72	m <sup>2</sup>

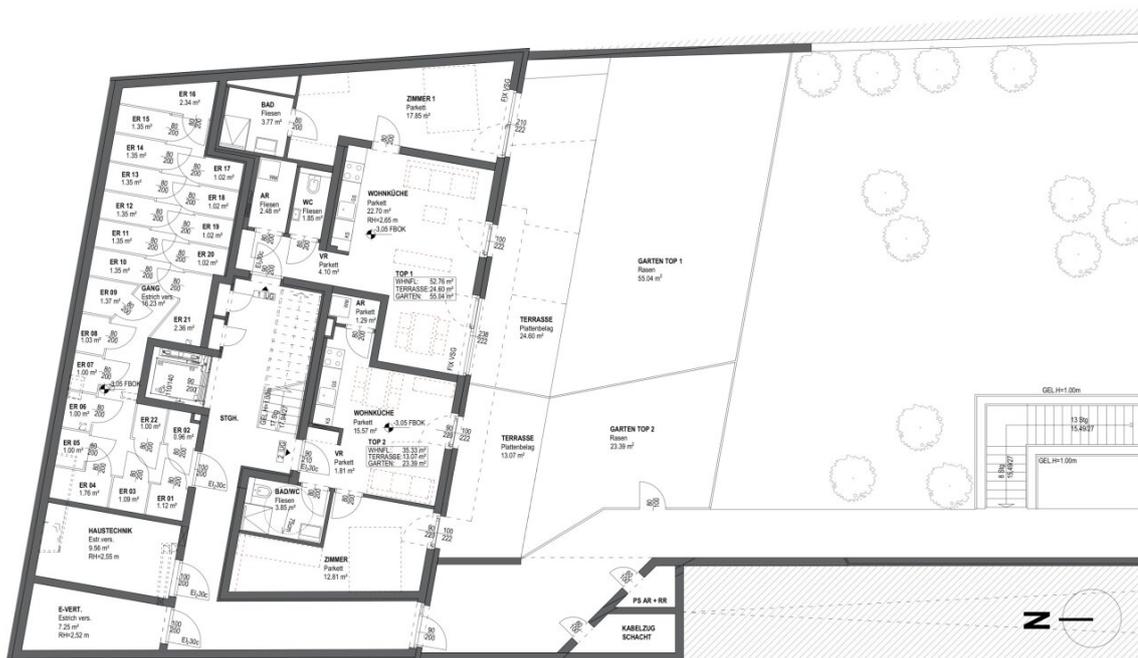
**WOHNNUTZFLÄCHE** ca. 68.22 m<sup>2</sup>

8 Balkon ca. 5.86 m<sup>2</sup>

Kellerabteil Top 16 ca. 2.34 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 H - KG

Pl.Nr.

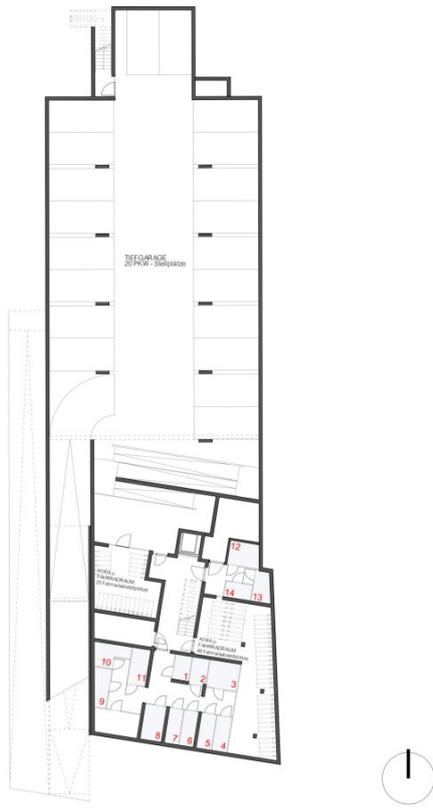
Maßstab

Datum

08

1:100

22.03.2024



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

**Ästhetische Architektur in harmonischer Grünlage - Ein Zuhause, das Geborgenheit und Freiraum gibt.**

**Fast alle Wohnungen sind gartenseitig und daher komplett ruhig ausgerichtet!**

**Besuchen Sie unsere Projekthomepage unter <https://f-100.at>**

### PROJEKTDATEN:

- 2 Baukörper
- 35 Wohneinheiten aufgeteilt auf 2 Häuser
- wunderschöner Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielbereich
- großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen und Eigengärten mit Blick ins Grüne
- durchdachte Grundrisse mit Wohneinheiten von 32m<sup>2</sup> -105m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade
- umweltfreundliche und energiesparende Wärmepumpe
- 20 hauseigene Garagenplätze mit Vorbereitung für E-Ladestation

### AUSSTATTUNG:

- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

- Innentüren aus Holz
- einbruchshemmende Wohnungseingangstüren
- Parkettböden in CHALE Landhausdiele 190 Eiche
- Fliesen in Feinsteinzeug 30x60cm
- LAUFEN Sanitärmöbel sowie GROHE Armaturen
- digitale Videogegensprechanlage
- außenliegende, elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Wasser & Stromauslässe auf allen Balkonen / Terrassen
- hochwertige Steinplatten auf den Außenflächen
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung
- Kinderwagen & Fahrradabstellraum
- großzügige Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Aufzug in alle Stockwerke
- Klimaanlage im Dachgeschoss 1 vorbereitet und Dachgeschoss 2 ausgeführt

**LAGE:**

Das Projekt "F100" liegt im Zentrum des 14. Bezirks: Die **Straßenbahnen 52,49, der Autobus 47A sowie die U-Bahn Linie U3** liegen in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Volksschulen sowie Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus Hanusch und nahegelegene Parks sind fußläufig erreichbar. Auch in den wunderschönen Schlosspark Schönbrunn gelangt man in 15min zu Fuß.

#### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH**, [Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien](#) gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- allenfalls zzgl. 0,2 % aus Übernahme Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Bei den auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenständen handelt es sich um ein virtuelles Staging.

Dies dient zur Präsentationszwecken und ist nicht Teil des Kaufgegenstandes.

**Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine*

*Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

[Hier geht's zum 3D Rundgang](#)

Die **wunderschöne Balkonwohnung TOP 16** bietet traumhaften Fern- / Grünblick und liegt im 4. Liftstock des modernen Neubaus.

Sie ist nord + südseitig ausgerichtet und daher sehr ruhig.

Angenehmes Raumklima durch die **Fußbodenheizung via Luftwärmepumpe**.

## **RAUMAUFTeilUNG:**

- zentraler Vorraum
- südseitige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 2 Schlafzimmer - nordseitige Ausrichtung (je ca. 10,50m<sup>2</sup> sowie 17,00m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Walk-in Dusche, Waschtisch und WC
- weiteres, separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- schöner, südseitiger Balkon mit Fern / Grünblick

## **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis: € 489.000,-**

**Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage käuflich erwerbbar.

**Für Anleger** sind die Preise auch mit Vorsteuerabzug verfügbar.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap