

Ruhige 4-Zi-Wohnung mit Loggia Nähe Matznerpark zu kaufen



Objektnummer: 501

Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,57
Kaufpreis:	349.500,00 €
Betriebskosten:	339,43 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Axel Bernd-Kostner

Kostner Immobilien GmbH
Sternngasse 3/2/6
1010 Wien













 **IMMOBILIENCARD**
Berufsausweis für Immobilienreuhänder




DI (FH) Axel Bernd-Kostner
Vorname/Name

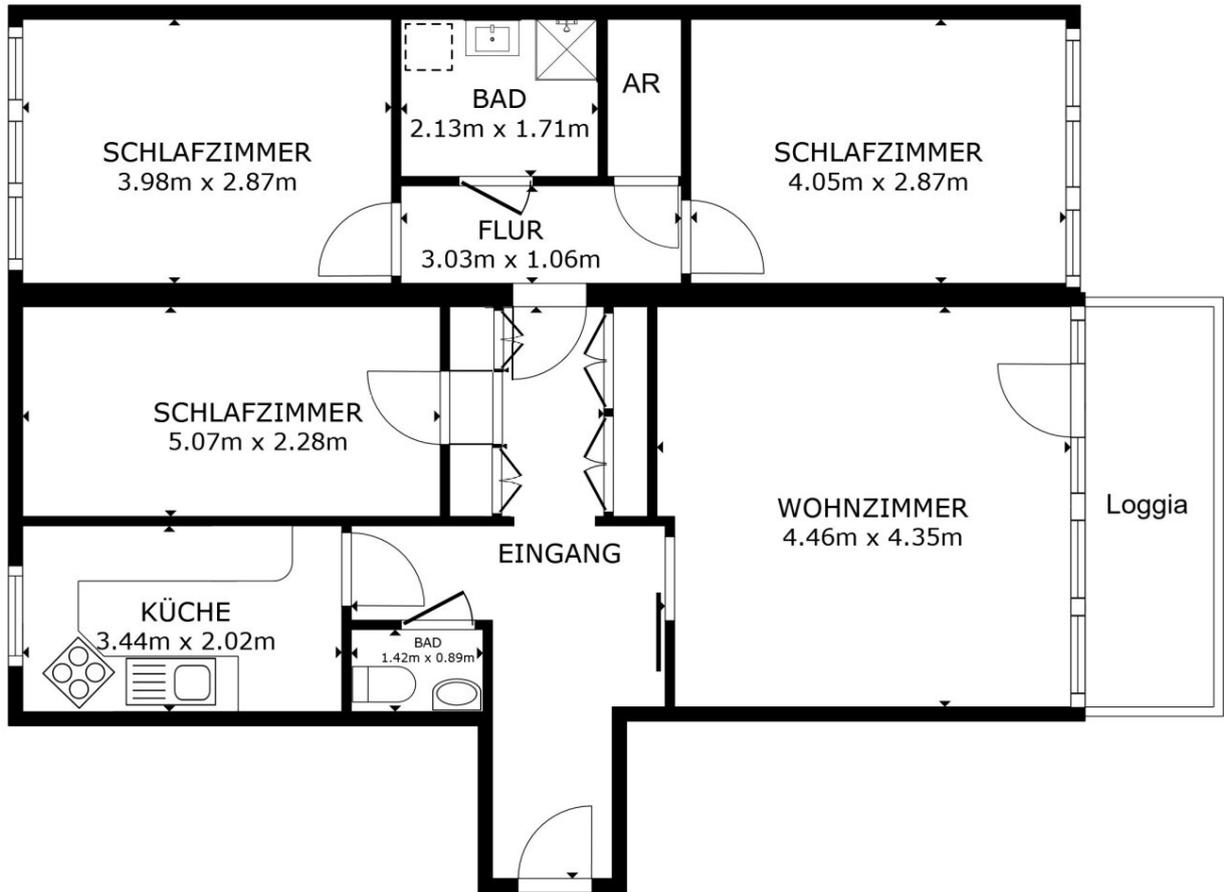
Kostner Immobilien GmbH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Münchendorf
Standort

AT01013621 **450356p**
Treuhändernummer Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2025



Objektbeschreibung

Wenn Sie eine ruhige Wohnung mit einem Blick in einen grünen Innenhof suchen, die zusätzlich kompakt über 4 Zimmer verfügt und eine sehr gute Infrastruktur aufweist, dann wird Ihnen diese Wohnung gefallen.

Die **gut angelegte 4 Zi-Wohnung** befindet sich im **1.Liftstock** und hat **ca. 89 m² inklusive ca. 6,6 m² Loggia**. **Alle Zimmer sind getrennt begehbar**. Da in der Wohnung einige Dinge renoviert gehören, können Sie hier Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen. Der Austausch der Fenster erfolgt über die Rücklage des Hauses.

Über das großzügige Vorzimmer betreten Sie die Wohnung und finden rechter Hand das **ca. 19 m² große Wohnzimmer**. Dieses ist **zum ruhigen Innenhof ausgerichtet**. Von hier aus gelangen Sie auf die nette **südseitige Loggia**, wo Sie herrlich entspannen oder sonnenbaden können.

Linkerhand vom Eingang befindet sich gleich die **separate Toilette mit Handwaschbecken**. Den kleinen Flur weiter geht es in **die separate Küche**, in der Sie nach Herzenslust Köstlichkeiten für Ihre Liebsten und Freunde zubereiten können

Vom Eingang gerade aus kommen Sie in einen weiteren Flur, der **beidseitig von praktischen Schränken gesäumt ist**. Links geht es hier in **ein ca. 10 m² großes Zimmer**. Von hier schauen Sie auf den von Bäumen gesäumten Fußweg, dem autofreien Teil der Felbigergasse.

In dem Flur geradeaus geht es in einen weiteren Flur, in dem es **rechts und links jeweils in ein weiteres Schlafzimmer (beide ca. 11 m²)** geht. Das linke Zimmer zeigt ebenfalls zum Fußweg. Das **rechte Zimmer ist klimatisiert und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet**.

Geradeaus in dem Flur befinden sich nebeneinander das **Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum**.

Warmwasser und Heizung kommen von der **Fernwärme**, für die ein monatliches Akonto von 108,51 € anfällt. **Abgerechnet wird dann nach tatsächlichem Verbrauch**.

Praktisch ist auch das **Kellerabteil**.

Innerhalb der Anlage gibt es **3 Saunen (gegen Aufpreis)**, einen **Turnraum sowie einen Gemeinschaftsraum mit Spielsachen, der für Kindergeburtstage genutzt werden kann**. Im netten Innenhof gibt es **mehrere, zum Teil überdachte Sitzgelegenheiten mit Tischen** sowie **mehrere Spielgeräte für Kinder**. Eine **Waschküche** und ein **Fahrradraum** sind ebenfalls vorhanden.

Gern zeigen wir Ihnen diese tolle Wohnung bei einem persönlichen Termin. Wir freuen uns auf

Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <225m

Klinik <800m

Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <450m

Universität <1.275m

Höhere Schule <1.975m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.575m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <450m

Polizei <425m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <775m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap