

**Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Sanierungspotenzial  
in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 21449**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 1,19
Kaufpreis:	213.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

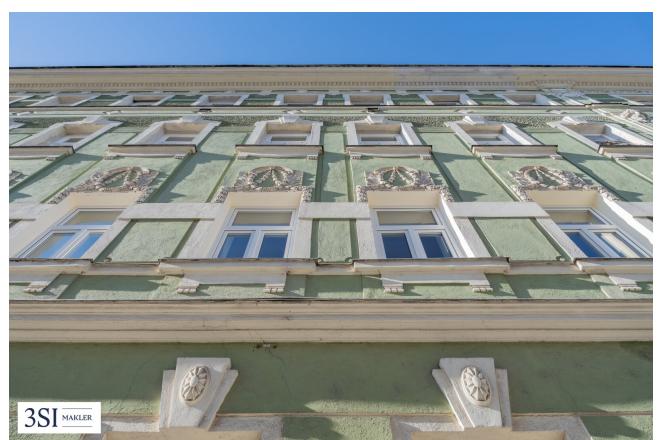
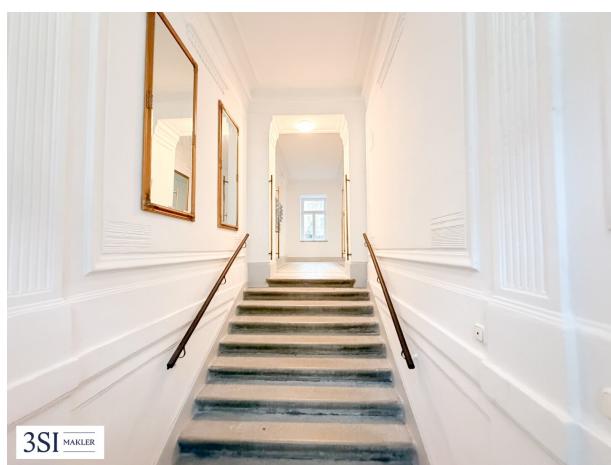


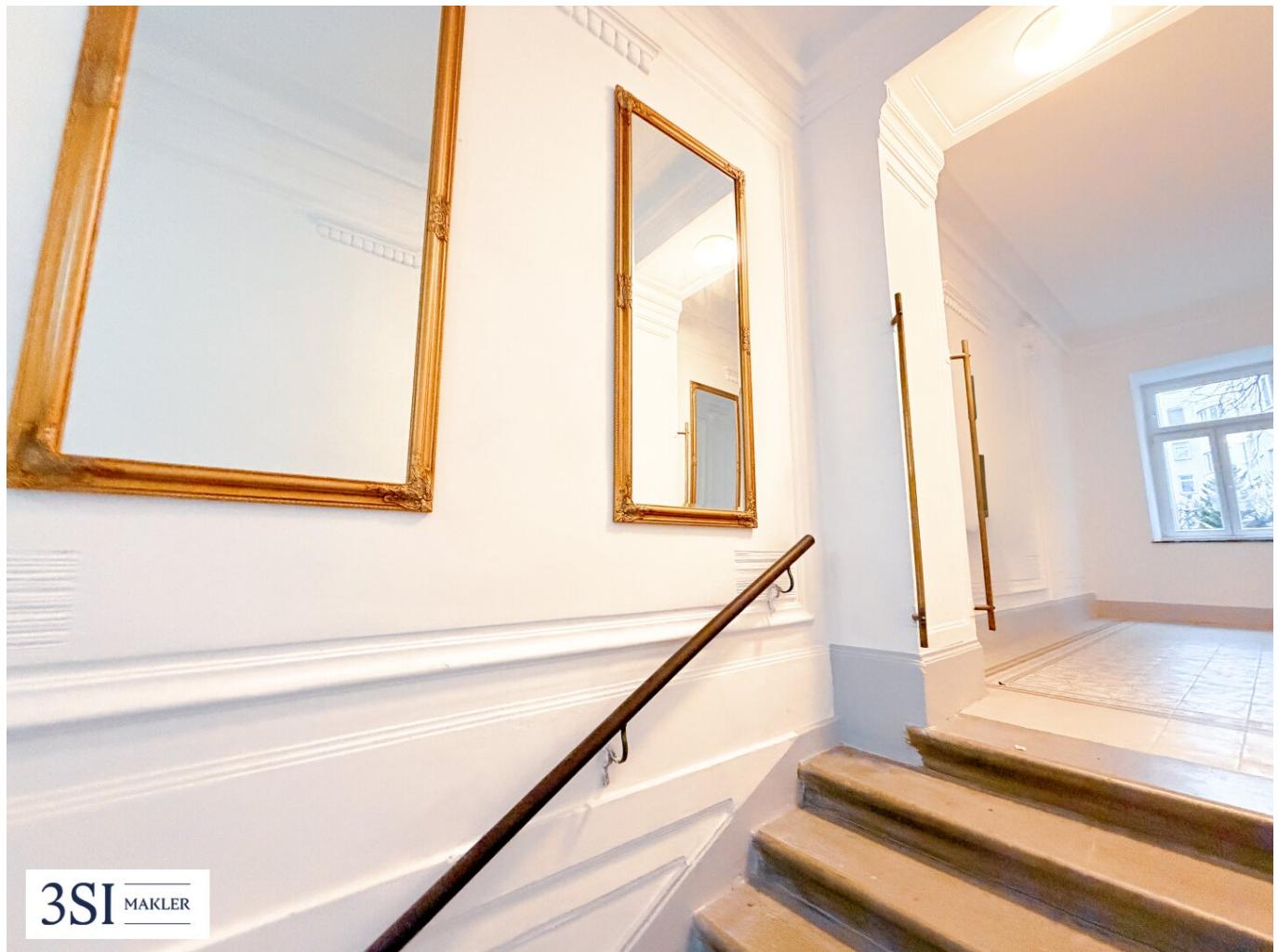
**Petra Krapfenbauer**

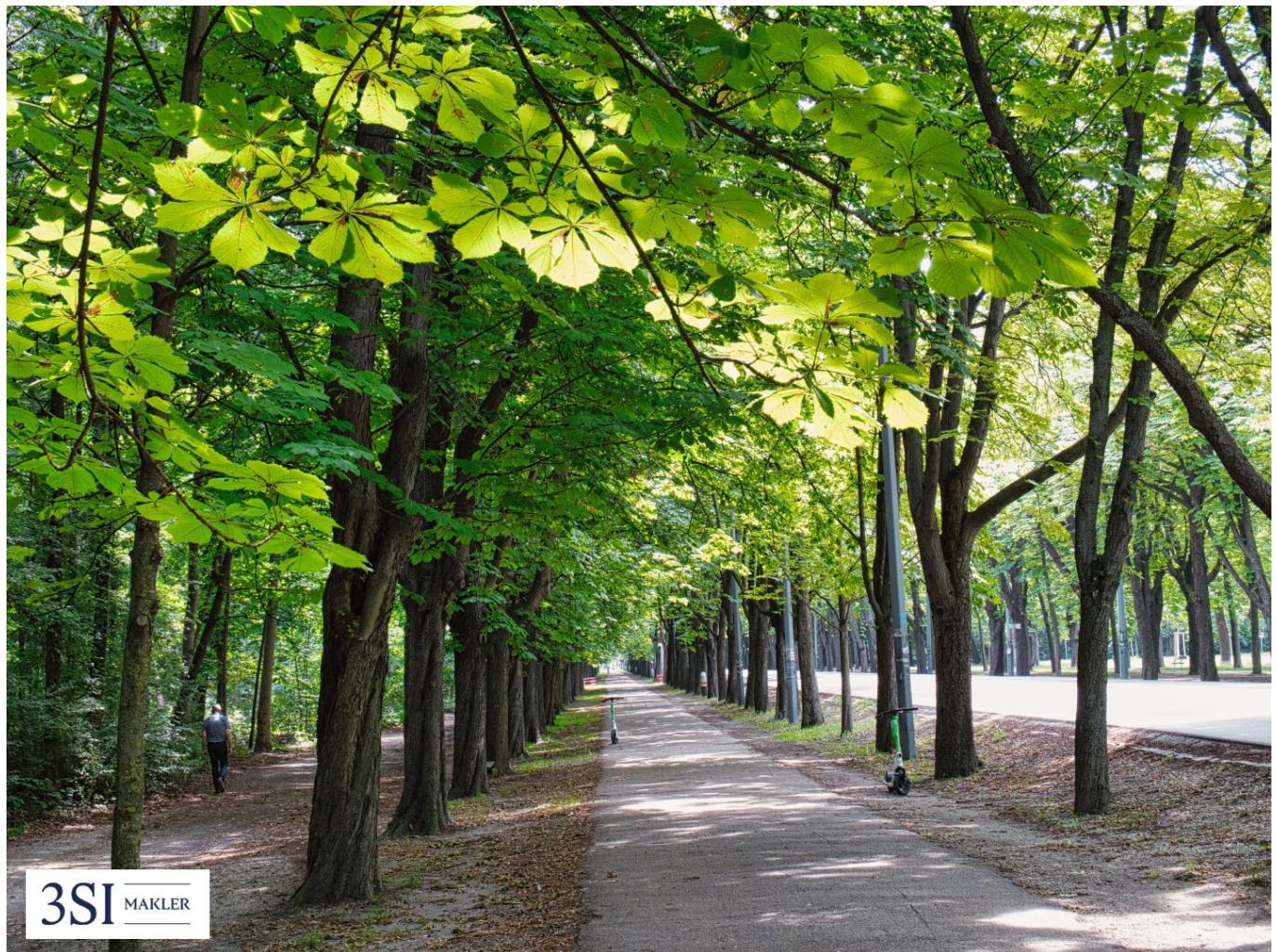
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658











**3SI** IMMO  
GROUP

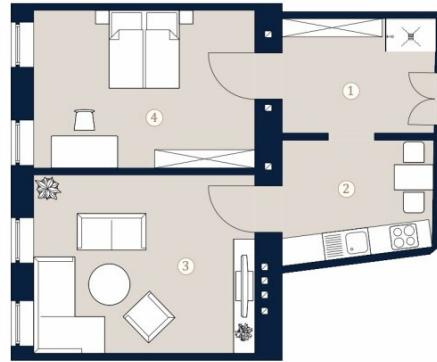
Felbigergasse 69

1140 Wien

Top 2-3 • Hochparterre

Wohnfläche 52,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 Zimmer 1
- 4 Zimmer 2



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht 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.

# 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 2

In der Felbigergasse 69 im 14. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese ca. 52 m<sup>2</sup> große Wohnung (Top 2–3) im Hochparterre zum Verkauf. Die Wohnung verfügt über einen Vorräum, eine separate Küche sowie zwei Zimmer und bietet damit eine gut nutzbare und klassische Raumaufteilung.

Die Einheit ist unrenoviert und bietet somit eine ideale Grundlage für Käufer, die ihre Wohnung nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Der Zustand spiegelt sich in einem attraktiven Kaufpreis wider und eröffnet insbesondere Eigennutzern, Anlegern oder

handwerklich versierten Käufern interessantes Entwicklungspotenzial. Durch die gut geschnittenen Räume eignet sich die Wohnung sowohl für Singles oder Paare als auch für eine WG-Nutzung. Mit einer entsprechenden Sanierung kann hier moderner Wohnraum in gefragter Lage geschaffen werden.

Highlights auf einen Blick:

- 2 Zimmerseparate Küche
- Vorraum
- unanisiert – individuelle Gestaltung möglich
- attraktiver Preis mit Wertsteigerungspotenzial
- ideal für Eigennutzer oder Anleger

## **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 BGBI. 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