

## Kompakte Anleger- oder Starterwohnung mit Sanierungspotenzial



**Objektnummer: 21627**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 69
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	16,00 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 42,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,19
Kaufpreis:	65.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



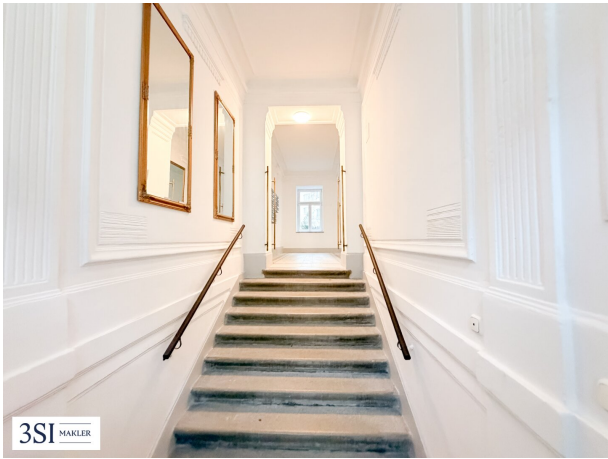
### Lucas Carlsen

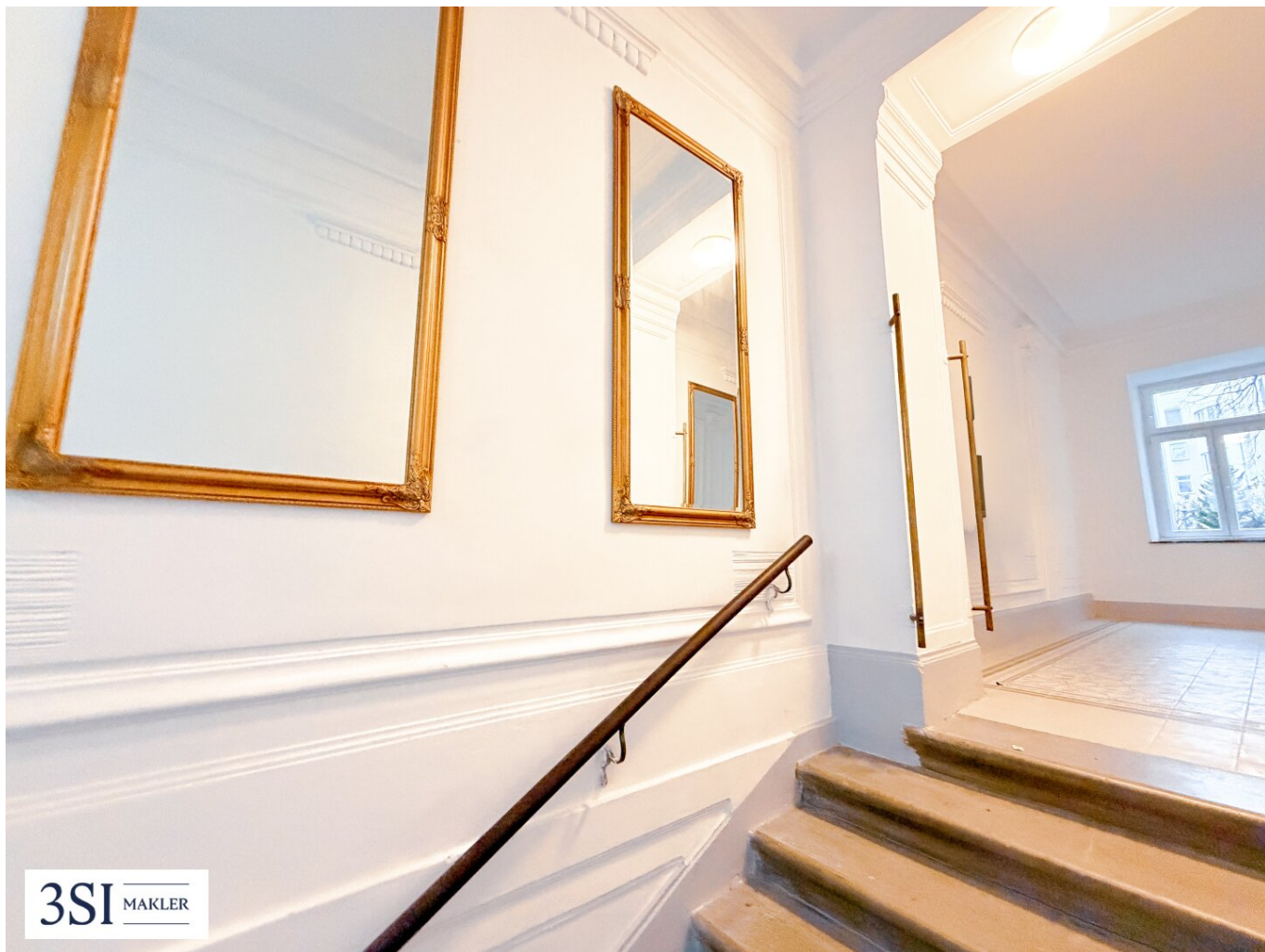
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80











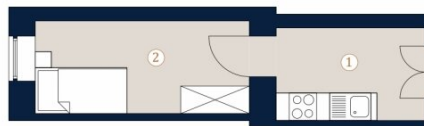


Felbigergasse 69  
1140 Wien

Top 01 • Hochparterre

Wohnfläche 16.00 m<sup>2</sup>

- 1 Küche
- 2 Zimmer



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 Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische 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 1

in ruhiger Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, Felbigergasse 69, befindet sich diese ca. 16 m<sup>2</sup> große Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung besteht aus einem Zimmer sowie einer separaten Küche mit Dusche und bietet eine kompakte, funktionale Grundstruktur.

Die Einheit ist sanierungsbedürftig, was sich deutlich im attraktiven Kaufpreis widerspiegelt. Damit eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren – ideal für Eigennutzer mit handwerklichem Geschick oder

Investoren, die Wert auf individuelle Aufwertung legen.

### **Aufteilung:**

- Küche/Bad
- Zimmer
- Gangtoilette

ideal für **Anleger, Starter oder Selbermacher**

### **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