

## **Exklusive Stadtoase im Dachgeschoß: Geräumiges Wohnglück mit Panorama-Dachterrasse in 1140 Wien!**



**Objektnummer: 73289**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	401,32 €
USt.:	40,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises inkl. Stellplatz zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

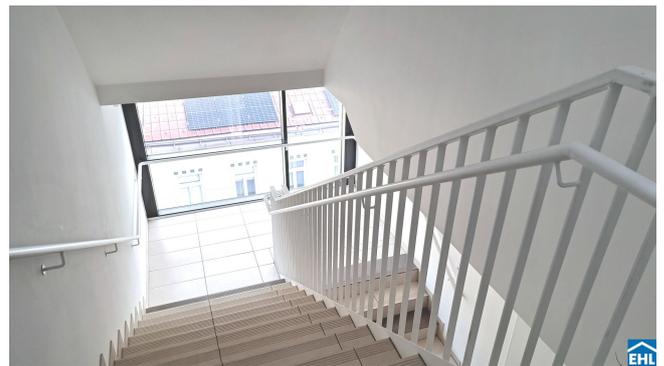






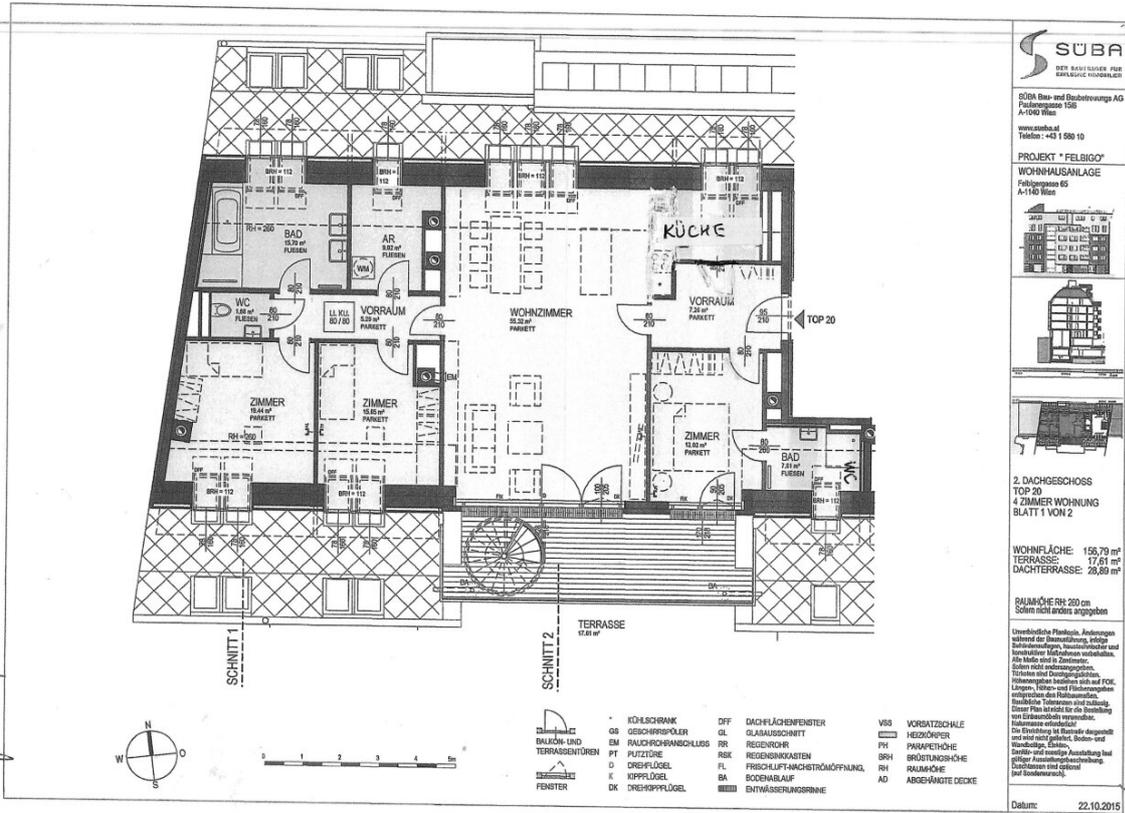








*Gehleitner*



**SUBA**  
 SUBA Bau- und Baubewerke AG  
 Fußberggasse 15B  
 A-1040 Wien  
 www.suba.at  
 Telefon: +43 1 580 10

**PROJEKT "FELBIGO"**  
 WOHNHANUSANLAGE  
 Fußberggasse 65  
 A-1040 Wien

**2. DACHGESCHOSS  
 TOP 20  
 4 ZIMMER WOHNUNG  
 BLATT 1 VON 2**

**WOHNFLÄCHE: 155,79 m²  
 TERRASSE: 17,21 m²  
 DACHTERRASSE: 28,89 m²**

**RAUMHÖHE RH: 200 cm**  
 Sofern nicht anders angegeben

Unerhebliche Planirrig. Änderungen aufgrund der Umsetzung, mögliche Baufehler, Baufehler und Inkompatibilität mit anderen Materialien vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimetern. Trennwand durchgezogen. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen, Höhen und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bestehende Trennwand sind farblich. Dieser Plan ist nicht für die Erstellung von Einbauelementen geeignet. Die Einrichtung ist nur als Anregung und nicht verbindlich. Boden- und Wandbelag, Elektro, Sanitär- und sonstiger Anschluss sind gültiger Ausstattungsbeschreibung, Zeichnungen sind optional (auf Kostenvermerk).

Datum: 22.10.2015



## Objektbeschreibung

### **Exklusive Stadtoase im Dachgeschoß: Geräumiges Wohnglück mit Panorama-Dachterrasse in 1140 Wien!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1140 Wien! Diese geräumige und gepflegte Wohnung im 2. Dachgeschoß bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben brauchen. Mit einer Fläche von ca. 157 m<sup>2</sup> und 4,5 Zimmern ist diese Wohnung perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und Privatsphäre schätzen.

#### **Die Wohnung:**

Betritt man die Wohnung, wird man sofort von der hellen und einladenden Atmosphäre empfangen. Durch das geräumigen Vorzimmer gelangt man zu dem großzügigen Wohnbereich mit modern ausgestatteter offener Küche, welche viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie bietet. Die hochwertigen Oberflächen verleihen der Wohnung einen modernen und eleganten Touch. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen. Eine ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet einen schönen Weitblick Richtung Süden. Die andere Terrasse bietet einen atemberaubenden Blick auf die Stadt. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Die Wohnung verfügt außerdem über zwei separate Bäder, mit Badewanne und Dusche, sowie zwei WCs, was den Wohnkomfort weiter erhöht. Beide Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet, was für viel Tageslicht und Frische sorgt.

Hofseitig bietet ein großzügiger allgemeiner Garten zusätzlich Platz für Entspannung im Grünen!

Der Wohnung ist ein PKW-Stellplatz zugehörig welcher zusätzlich um € 31.000,- anzukaufen ist.

#### **Ausstattung:**

- Hochwertige modern ausgestattete Küche
- Klimaanlage
- Parkettboden

- Außenliegender Sonnenschutz
- Fußbodenheizung

### **Lage:**

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Auch für Familien ist die Lage perfekt, da in der Nähe diverse Schulen und Kindergärten zu finden sind. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten somit eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Umgebung bietet auch viele Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Parks und Restaurants, die zu einem erholsamen Leben in der Stadt beitragen.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahn U4
- Straßenbahnlinie 49

Kurz gesagt, diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine hochwertige und komfortable Wohnfläche, sondern auch eine erstklassige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

### **3% Kundenprovision!**

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 <250m

Apotheke <250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.