

**F100 | 3 ZI WOHNUNG mit 2 BALKONEN | ERSTBEZUG IM  
NEUBAU 1140 WIEN**



**Objektnummer: 37494**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felbigergasse 100
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,75
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	201,68 €
Heizkosten:	60,38 €
USt.:	32,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



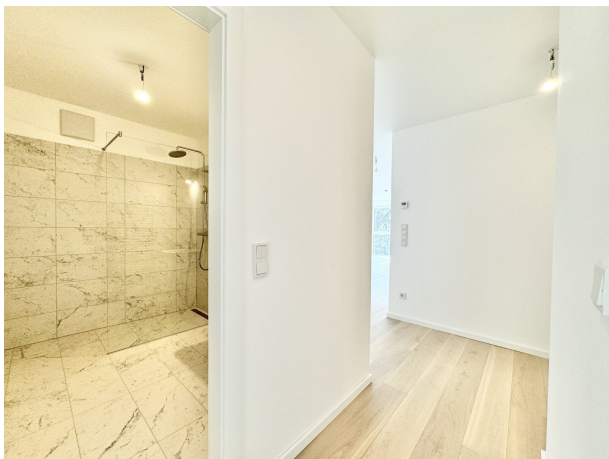
**Thomas Kopatsch**

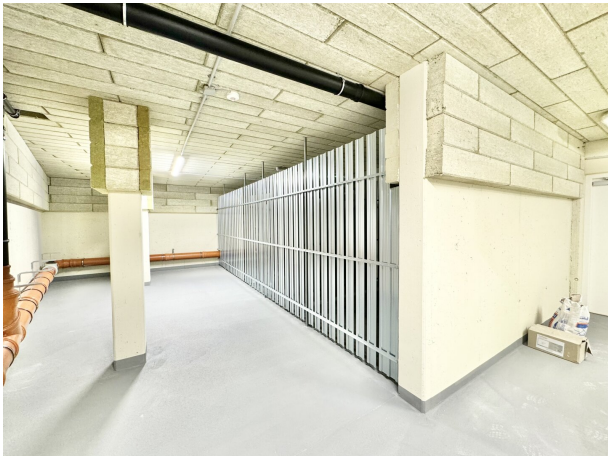


















FELBIGERGASSE 100 - 1140 WIEN

**TOP 4 - 1. OBERGESCHOSS**

1	Vorraum	ca.	5.99	m <sup>2</sup>
2	WC	ca.	1.20	m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	ca.	1.17	m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	ca.	33.40	m <sup>2</sup>
5	Gang	ca.	2.45	m <sup>2</sup>
6	Bad	ca.	5.74	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 1	ca.	13.18	m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2	ca.	12.35	m <sup>2</sup>

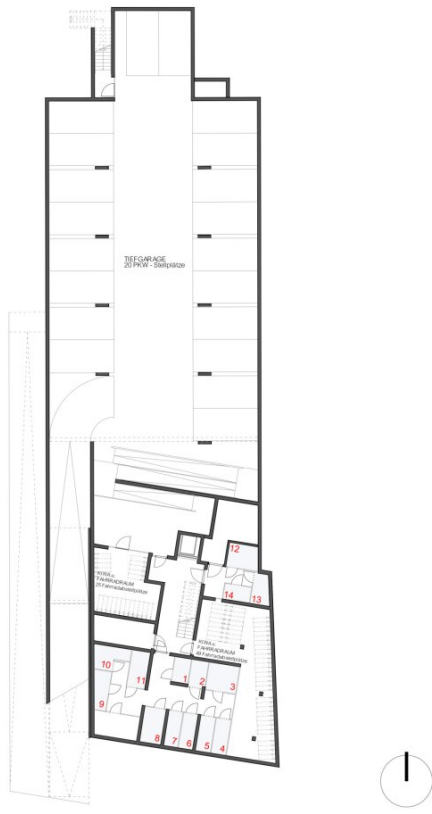
WOHNNUTZFLÄCHE 75.48 m<sup>2</sup>

9	Balkon 1	ca.	6.24	m <sup>2</sup>
10	Balkon 2	ca.	6.52	m <sup>2</sup>

Kellerabteil Top 4 ca. 3.20 m<sup>2</sup>

Raumhöhe	ca.	2.52	m
Raumhöhe WC	ca.	2.20	m





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

## BALKONWOHNUNG Top 4

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

Im grünen Penzing entstanden **2 harmonisch eingebettete Wohnhäuser**, die zeitgemäße Architektur mit **hervorragender Freiraumqualität und attraktiver Infrastruktur** vereinen.

Das moderne Wohnprojekt "F100" bietet 35 erstklassig ausgestattete Eigentumswohnungen: optimal geplant, für maximalen Wohnkomfort – als Familienwohnung, Single-Apartment oder Anlegerwohnung.

Alle Wohnungen verfügen über **durchdachte Grundrisse sowie großzügigen Freiflächen**.

Eigengärten, Terrassen, Loggien und Balkone erweitern die offene Wohnatmosphäre ins Außen und werten die Liegenschaften noch zusätzlich auf.

Eine gesamte Übersicht zu diesem Projekt erhalten Sie unter: <https://f-100.at>

### Eckdaten Top 4:

- 1. OG
- 75,48m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helle, offene Wohnküche mit Anschlüssen für eine Küche sowie Ausgang auf den 6,24m<sup>2</sup> Südbalkon
- 2 Schlafzimmer (eines mit Zugang zum 6,52m<sup>2</sup> Nordbalkon
- Badezimmer mit Walk-In Dusche sowie Waschbecken
- separates WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- offene 33,40m<sup>2</sup> südseitige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Walk-In Dusche und Waschbecken
- WC separat
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

*Die hauseigene Garage bietet 20 Stellplätze und ermöglicht ein komfortables Parken Ihres Autos im Gebäude.*

*Ein Garagenplatz kann um € 34.000,00 extra erworben werden.*

### **Konditionen:**

Kaufpreis: € 549.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. USt.;

Beziehbar: nach Kaufvertrag

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH**, [Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien](#) gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.

*Bei der auf der Fotos ersichtlichen Wohnung handelt es sich um eine baugleiche Wohnung einen Stock darüber.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <150m  
Klinik <1.600m  
Krankenhaus <775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <300m  
Universität <1.825m  
Höhere Schule <2.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <2.775m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m

Polizei <875m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <4.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap