

Fenzlgasse 7/6, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56110

ERSTBEZUG II PERFEKTE 4 ZIMMER MIT RIESIGEM HOFSEITIGEN BALKON / IDEALER GRUNDRISS - WOHNKÜCHE + 3 GETRENNNT BEGEHBAR SCHLAFZIMMER / NÄHE SCHÖNBRUNN UND U3



Ihr Ansprechpartner
Enrico Gratian Adel
Teamleiter | Immobilienmakler



+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at
www.riwog.at

ERSTBEZUG II PERFEKTE 4 ZIMMER MIT RIESIGEM HOFSEITIGEN BALKON / IDEALER GRUNDRISS - WOHNKÜCHE + 3 GETRENNNT BEGEHBARE SCHLAFZIMMER / NÄHE SCHÖNBRUNN UND U3



Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im 15. Bezirk. Innerhalb von ca. 10 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station U3 Johnstraße. Die Straßenbahn Linien 10, 49, 52 befinden sich nur 300 Meter entfernt. Weitere beliebte und bekannte Ziele in der Umgebung sind: Schloss Schönbrunn, Auer-Welsbach-Park, Schmelz Sport Universität, Mariahilfer Straße, Wien Westbahnhof.

Das klassische Altbauhaus und liegt in einer, bei vielen beliebten Wohngegend in einer Seitengasse zwischen Felberstraße, Johnstraße und Nähe Schloss Schönbrunn. Aktuell werden 3 Wohnungen im Regelgeschoss komplett saniert und zum Verkauf angeboten. Der geplante Dachausbau beginnt ab dem Verkauf aller 3 verfügbaren Wohnungen. Im Zuge des Dachausbaus wird auch ein Lift eingebaut und weitere erforderliche Baumaßnahmen werden durchgeführt.

Im Zuge der aktuellen Wohnungssanierungen werden folgende Sanierungsmaßnahmen an den Allgemeinflächen im Haus vorgenommen:

- Ausmalen des Stiegenhauses
- Neuer Fliesenboden (Atlas Concorde Boost White 75x75)
- Sanierung der Eingangstüre (tischlermäßig sanieren und neu lackieren)
- Abgehängte Decken mit Einbauspots
- Im Eingangsbereich kommt eine schwarze Stromschiene mit schwarzen Strahlern
- Neuer Vorzählersicherungskasten
- Alte Basenas im 1. OG und 2. OG werden entfernt
- Im EG wird eine neue Basena geliefert und montiert

Baustatus: Die Wohnungen Top 5,6,7 sind fast komplett fertig und eine Besichtigung ist jederzeit gerne

möglich

FOTOS: BAUFORTSCHRITT STATUS ANFANG FEBRUAR 2026

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 112,29 m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE INKL: LOGGIA:** ca. 118,55 m²
- **LOGGIA:** ca. 4,16 m²
- **BALKON:** ca. 5,97 m²
- **ZIMMER:** 4
- **KELLERABTEIL:** 1
- **GESCHOSS:** 1. Stock

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan

HIGHLIGHTS:

- Tolle Lage zwischen Schönbrunn und Mariahilfer Straße
- Blick vom Wohnzimmer in den begrünten Innenhof
- Kein direktes Gegenüber
- Lichtdurchflutetes Vorzimmer
- Optimale Aufteilung mit 4 Zimmern
- Wohnküche und 3 getrennt begehbarer Schlafzimmer
- Loggia/Balkon Ausrichtung SÜD-WEST
- Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad mit freistehender Badewanne und bodenebener Regendusche
- Dielen-Parkettböden Eiche natur Valetta Seda Bianca von WOODfloor
- Innentüren mit 220 cm Sonderhöhe
- Fußbodenheizung mittels Gas-Etagenheizung
- Zweites Badezimmer mit bodenebener Regendusche und WC
- Großformatige 120x120 cm Boden- und Wandfliesen von ATLAS CONCORDE
- Marken Armaturen von HANSGROHE in brushed bronze
- Eingangstüren von DANA
- Einbau und Aufbau-SPOTS
- **FOTOS: BAUFORTSCHRITT STATUS ANFANG FEBRUAR 2026**

Kaufpreis € 719.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 429,52

Geplante Fertigstellung Top 6: spätestens bis 31.03.2026

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserichter ist vorgegeben: Kanzlei Engin Deniz, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr

möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

In Entsprechung des KSchG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.at

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 118,55 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 3,06 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Balkonfläche:	ca. 5,97 m ²	Beziehbar:	31.03.2026
Loggiafläche:	ca. 6,26 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Etage:	1. Etage	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	2		
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
Loggien:	1	Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Südwesten
		Letzte Sanierung:	2025
		Energieausweis	
		Gültig bis:	28.09.2035
		HWB:	C 71,4 kWh/m ² a
		fGEE:	C 1,42

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick		
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	719.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	6.064,95 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	275,11 €	Vertragserrichtungskosten:	Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis
Reparaturrücklage:	126,89 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	27,51 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	429,51 €		

Weitere Fotos



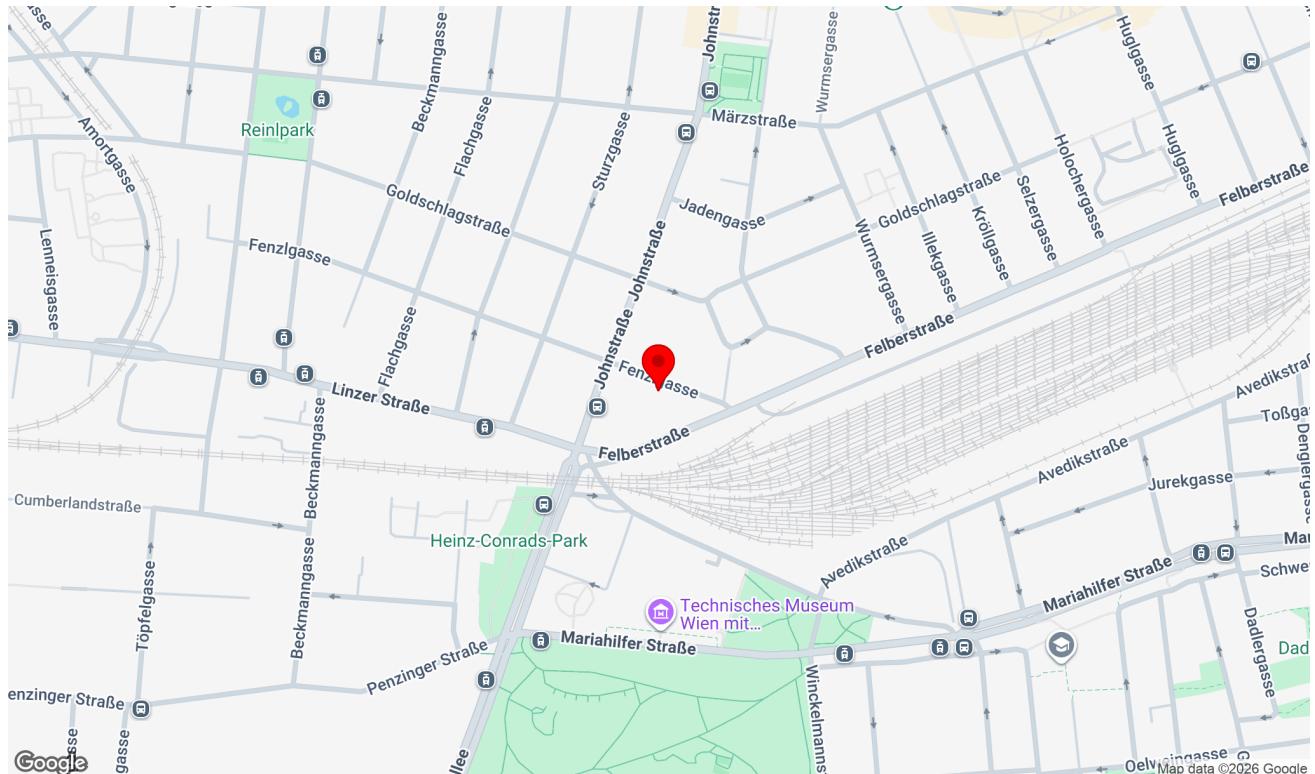






Lage

Fenzlgasse 7/6, 1150 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	300 m
Apotheke	150 m
Klinik	625 m
Krankenhaus	2.050 m

Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	400 m
Einkaufszentrum	625 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	525 m
Autobahnanschluss	3.925 m

Kinder & Schulen

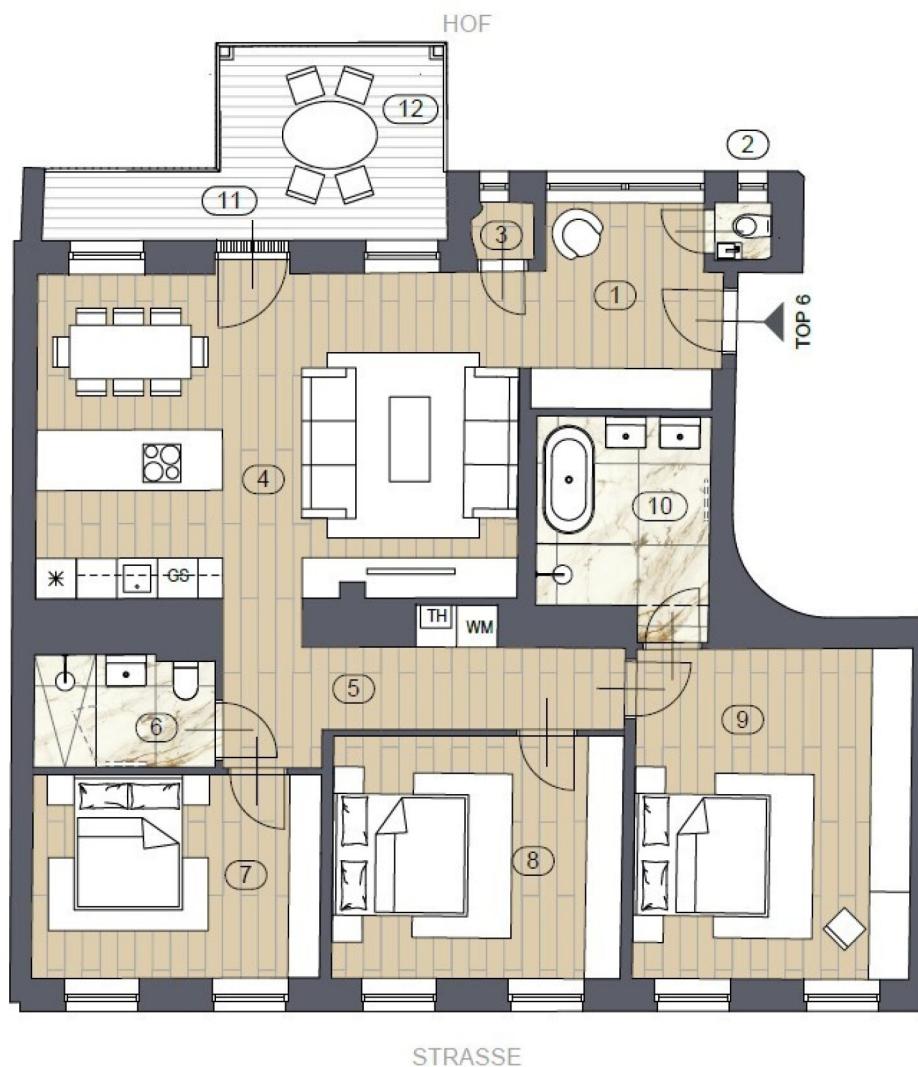
Schule	250 m
Kindergarten	400 m
Universität	525 m
Höhere Schule	1.650 m

Sonstige

Geldautomat	525 m
Bank	675 m
Post	675 m
Polizei	650 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Parkett Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail

info@awfs.at