

Fenzlgasse 7/7, 1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56111

ERSTBEZUG II STARTWOHNUNG II IDEALER GRUNDRISS II LOGGIA II NÄHE SCHÖNBRUNN UND U3 II TOLLE LAGE II



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

ERSTBEZUG II STARTWOHNUNG II IDEALER GRUNDRISS II LOGGIA II NÄHE SCHÖNBRUNN UND U3 II TOLLE LAGE II



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 Umgebund 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

Die angegebene Loggia wird erst im Zuge des geplanten Dachausbaus ausgeführt da diese mit dem noch zu errichtenden Liftturm verbunden werden muss.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 38,15 m²
- **WOHNNUTZFLÄCHE INKL. LOGGIA:** ca. 42,33 m²
- **LOGGIA:** ca. 4,18 m²
- **ZIMMER:** 2
- **KELLERABTEIL:** 1
- **GESCHOSS:** 2. Stock

Mehr Details zur Aufteilung entnehmen Sie bitte aus dem Verkaufsplan.

HIGHLIGHTS:

- Tolle Lage zwischen Schönbrunn und Mariahilfer Straße
- Blick vom Schlafzimmer und der Loggia in den begrünten Innenhof
- Optimale Aufteilung
- Loggia Ausrichtung SÜD-WEST
- Hofseitiges Schlafzimmer
- Dielen-Parkettböden Eiche natur Valetta Seda Bianca von WOODfloor
- Fußbodenheizung mittels Gas-Etagenheizung
- 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
- Innentüren mit 220 cm Sonderhöhe
- Einbau und Aufbau-SPOTS
- **FOTOS: BAUFORTSCHRITT STATUS ANFANG FEBRUAR 2026**

Kaufpreis € 255.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage: € 145,74

Geplante Fertigstellung Top 7: spätestens bis 31.03.2026

PROVISION: 3% zzgl. 20% Ust vom Kaufpreis

Vertragserrichter 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 Kontaktabgaben (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. 42,33 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Kellerfläche: | ca. 3 m ² | Schlüsselfertig: | Ja |
| Loggiafläche: | ca. 4,18 m ² | Beziehbar: | 31.03.2026 |
| | | Eigentumsform: | Wohnungseigentum geplant |
| Etage: | 2. Etage | Heizung: | Etagenheizung, Fußbodenheizung |
| Zimmer: | 2 | | |
| Bäder: | 1 | Lagebewertung: | sehr gut |
| WCs: | 1 | Lärmpegel: | Ruhelage |
| Keller: | 1 | Bauart: | Altbau |
| Loggien: | 1 | Zustand: | Erstbezug |
| | | Baujahr: | 1900 |
| | | Ausrichtung: | Südwesten |
| | | Letzte Sanierung: | 2025 |
| | | Energieausweis | |
| | | Gültig bis: | 21.10.2035 |
| | | HWB: |  148,1 kWh/m ² a |
| | | fGEE: |  2 |

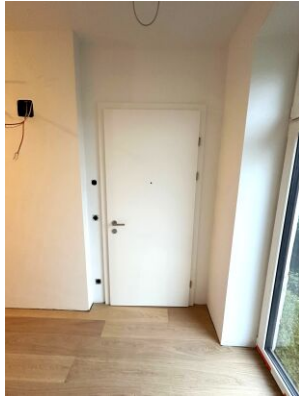
Ausstattung

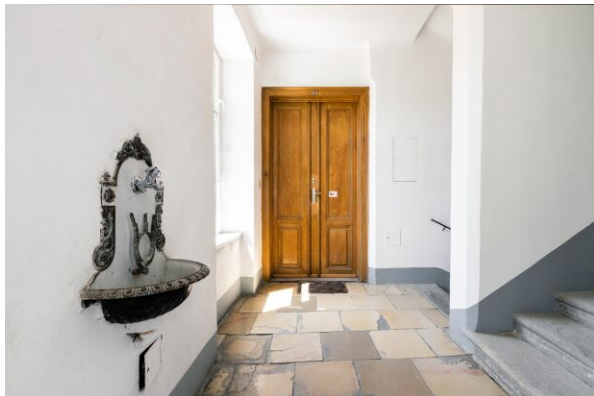
| | | | |
|-------------|---|---------|-----------------------------|
| Boden: | Fliesen, Parkett | WCs: | Toilette |
| Befeuerung: | Gas | Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Ausblick: | Stadtblick, Grünblick | Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Balkon: | Südwestbalkon / -terrasse | Extras: | U-Bahn-Nähe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

Preisinformationen

| | | | |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|---|
| Kaufpreis: | 255.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Kaufpreis pro m ² : | 6.024,10 € | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Betriebskosten: | 93,35 € | Vertragserrichtungskosten: | Kanzlei Engin Deniz, Kosten 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen vom Kaufpreis |
| Reparaturrücklage: | 43,05 € | Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |
| Umsatzsteuer: | 9,34 € | | |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 145,74 € | | |

Weitere Fotos

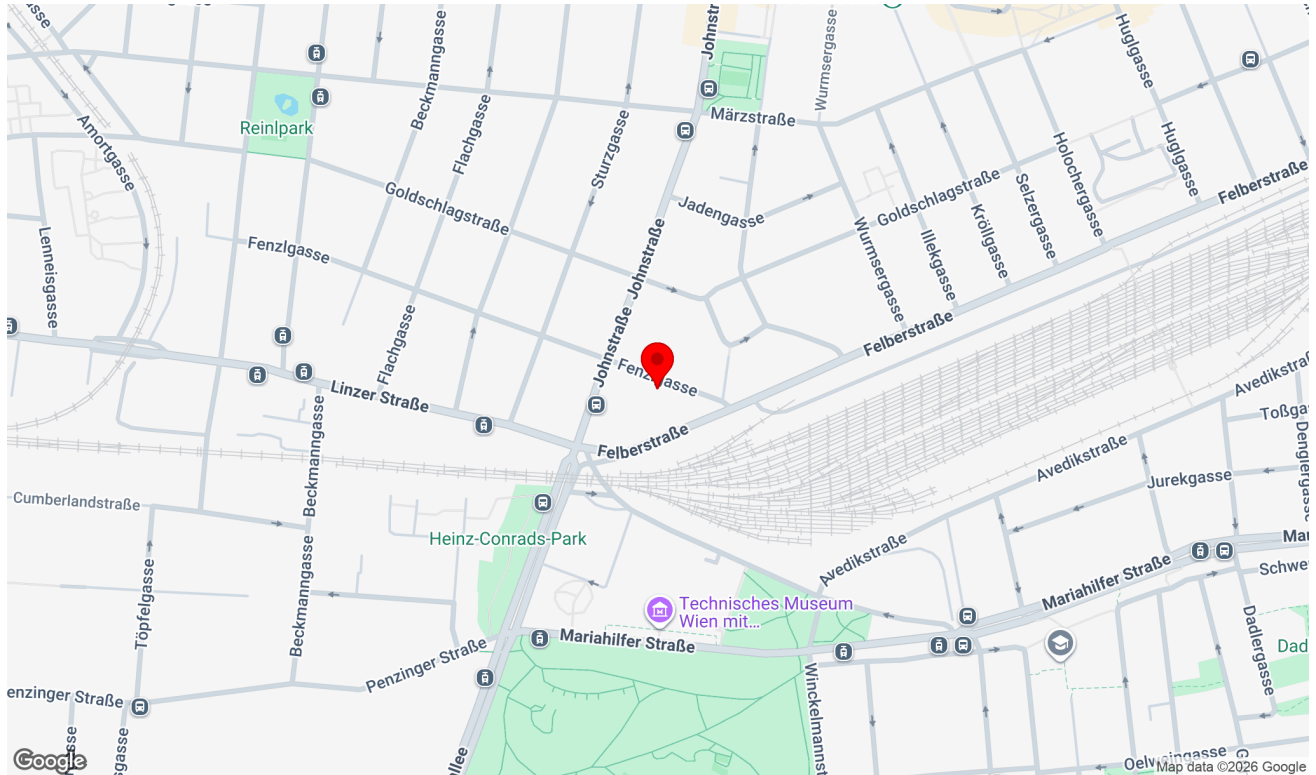






Lage

Fenzlgasse 7/7, 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