

Drei Zimmer. Ihr Zuhause in Wien.

1110 Wien · Felsgasse 9 · Tür 20-21



3

separat begehbares Zimmer

89,23 m²

Fläche laut Bestandsplan

1. Stock

Altbau, Baujahr 1900

Komplett modernisiert.

Entdecken Sie drei individuell nutzbare Zimmer, Parkett, eine Küche mit Essplatz sowie ein Bad und ein separates WC. Sie können die Wohnung vollmöbliert mit sämtlicher Ausstattung erwerben.

Wohnen, wie es zu Ihnen passt.

Drei Zimmer im 1. Stock eines Wiener Altbaus in Simmering.

Sie betreten eine komplett modernisierte Wohnung. Vom Vorraum führt Sie der abgewinkelte Gang zu allen drei Zimmern. So können Sie Wohnen, Schlafen und Arbeiten nach Ihren Bedürfnissen aufteilen. Die Schreibtischnische im Gang bietet Ihnen einen zusätzlichen Arbeitsplatz.

Adresse	Felsgasse 9, Tür 20-21
Lage	1110 Wien / Simmering, 1. Stock
Fläche / Zimmer	89,23 m² laut Plan / 3
Zustand	Komplett modernisiert
Zugang	Sicherheitstür
Fenster	Kunststoff, 2-fach verglast
Sonnenschutz	Innenjalousien
Heizung	Gastherme, Zimmer einzeln smart
Sanitär	Bad mit Dusche, separates WC

Ihr Alltag rund um den Enkplatz

Sie wohnen nahe der U3-Station Enkplatz. Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und eine Apotheke finden Sie an der Simmeringer Hauptstraße. Sie erreichen die U-Bahn in etwa zwei Gehminuten und den Stephansplatz in rund zwölf Minuten mit der U-Bahn.

Ausstattung für Ihren Alltag

Sie können die Wohnung vollmöbliert mit sämtlicher Ausstattung erwerben. Dazu gehören auch die ausgestattete Küche mit Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle sowie Waschmaschine und Trockner.

Wegezeiten sind ungefähre Angaben.

Ihr Weg durch die Wohnung.

Vom Eingang über den Gang erreichen Sie die einzelnen Räume.



Ihr Eingangsbereich

Sie sehen die Wohnungstür am Ende des hellen Vorraums. Garderobe, Spiegel und Ablage begleiten Sie beim Ankommen und beim Start in den Tag.



Blick entlang des Vorraums

Die Gegenperspektive zeigt Ihnen den Weg vom Eingang zu den anschließenden Bereichen. Über den abgewinkelten Gang erreichen Sie alle drei Zimmer einzeln.

Ein zentraler Ausgangspunkt

Sie gelangen vom Gang direkt in jedes Zimmer. Im Badezimmer, im Gang und in allen drei Zimmern sind Rauchmelder und CO₂-Melder vorhanden.

Platz zum Wohnen und Ankommen.

Gestalten Sie Ihren Wohnmittelpunkt mit Parkett und einer gemütlichen Sitzecke.



Wohnen und Schlafen verbinden

Sie sehen den Raum mit Bett, grünem Sofa, Schrank und Sitzbereich. Das Parkett und die Einrichtung geben Ihnen einen Eindruck davon, wie sich auf 15,76 m² laut Plan ein persönlicher Rückzugsort gestalten lässt.

Ihr Zimmer. Ihre Wunschtemperatur.

Sie können dieses Zimmer einzeln smart steuern, überwachen und beheizen. So richten Sie die Wärme nach Ihrer Nutzung und Ihrem persönlichen Tagesablauf aus.

Ihr privater Rückzugsort.

Ein weiteres Zimmer, das Sie direkt vom Gang erreichen.



Sitzecke und Stauraum

Diese Perspektive zeigt Ihnen die gemütliche Sitzecke, den Schrank und den Holzfußboden. Sie können den Raum beispielsweise als Schlafzimmer oder als kombinierten Wohn- und Schlafbereich nutzen.

Einzeln begehbar und smart steuerbar

Auch dieses Zimmer steuern, überwachen und beheizen Sie individuell. Durch den eigenen Zugang vom Gang können Sie die Räume unabhängig voneinander nutzen.

Raum für Ihre eigenen Ideen.

Ein drittes Zimmer und eine zusätzliche Arbeitsnische geben Ihnen Spielraum.



Zimmer 1 • 14,08 m²

Hier können Sie Ihr Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder einen zusätzlichen Schlafraum einrichten. Die Leerraumansicht zeigt Ihnen die Raumform.



Ihr Arbeitsplatz im Gang

Die Aufnahme zeigt Ihnen den Schreibtisch in der gangseitigen Nische an der Badwand. So gewinnen Sie einen Arbeitsplatz außerhalb der drei Zimmer.

Planen Sie Ihre persönliche Einrichtung

Zimmer 1 ist ebenfalls einzeln smart steuerbar, überwachbar und beheizbar. Die linke Abbildung ist eine KI-Visualisierung mit digital entfernten Möbeln und beweglichen Gegenständen.

Kochen. Essen. Zusammensitzen.

Ihre Küche mit Essplatz am Fenster · 12,54 m² laut Plan.



Ihre ausgestattete Küche

Sie sehen die Küchenzeile mit Arbeitsfläche, Spüle, Backofen und Kochfeld. Die vorhandene Ausstattung können Sie mit der vollmöblierten Wohnung übernehmen.



Essplatz mit Tageslicht

Am Tisch direkt beim Fenster können Sie frühstücken oder gemeinsam essen. Das Foto zeigt Ihnen den Essplatz mit seinen Sitzmöglichkeiten.



Die zweite Perspektive

Hier sehen Sie den Essbereich aus einem weiteren Blickwinkel mit Fenster, Vorhängen und der Wandgestaltung.

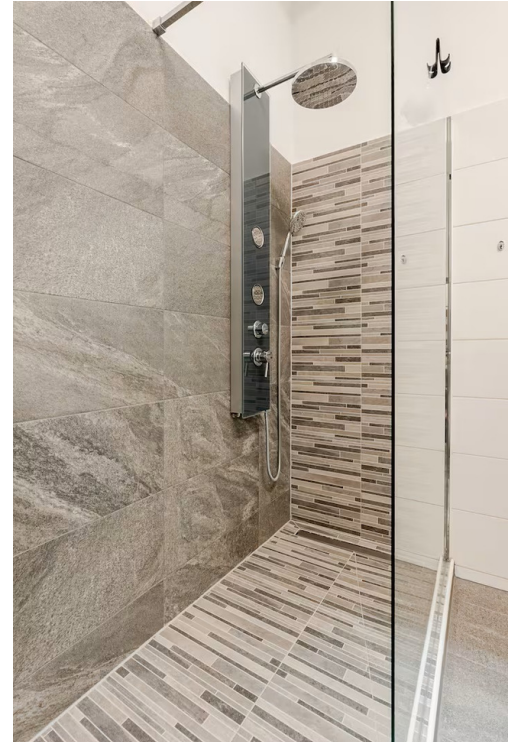
Komfort für Ihren Alltag.

Ihr Badezimmer mit Dusche und Hauswirtschaftsbereich; das WC liegt separat.



Blick in Ihr Badezimmer

Sie sehen den Waschtisch, den Duschbereich und den Platz für Ihre Wäschepflege in einer Gesamtansicht.



Ihr Duschbereich

Glasabtrennung, Regenduschkopf und die gefliesten Flächen sehen Sie hier im Detail.



Die Gegenperspektive

Die zweite Übersicht zeigt Ihnen den Weg zur Tür, den Handtuchheizkörper, die Waschmaschine und die Ablageflächen.

Praktisch im Alltag

Bad und WC nutzen Sie getrennt. Im Badezimmer sind Rauchmelder und CO₂-Melder vorhanden. Die Nische an der Badwand bietet Ihnen gangseitig einen Schreibtischplatz.

Ihre drei Zimmer im Überblick.

Entdecken Sie die Raumfolge vom Eingang bis zum hinteren Zimmer.



Zimmer 1	14,08 m²
Zimmer 2	15,76 m²
Zimmer 3	15,72 m²
Küche	12,54 m²
Bad / WC	10,34 m² / 1,22 m²
Vorraum	6,66 m²
Gang, beide Abschnitte	7,20 m² + 5,71 m²
Gesamt laut Bestandsplan	89,23 m²

Flächenquelle: Bestandsplan. Die Darstellung orientiert sich an der Originalvorlage und dem gezeigten Raumzuschnitt. Die Flächen wurden nicht durch ein neues Aufmaß überprüft.

Ihre Energiekennzahlen.

Energieausweis für das Mehrfamilienhaus Felsgasse 9.

HEIZWÄRMEBEDARF

172,7

kWh/(m²·a) · Klasse E

GESAMTENERGIEEFFIZIENZ

3,92

fGEE · Klasse F

HWB Standortklima	172,7 kWh/(m²·a)
HWB Referenzklima	169,2 kWh/(m²·a)
fGEE Standort / Referenz	3,92 / 3,90
Ausgestellt am	27.09.2023
Gültig bis	27.09.2033
Erstellung	OKS Baumanagement GmbH
Baujahr laut Ausweis	1900

Für Ihre Einschätzung

Mit den Energiekennzahlen können Sie die energetische Qualität des Gebäudes vergleichen. Sie beziehen sich auf das gesamte Mehrfamilienhaus und auf standardisierte Berechnungsannahmen. Ihren tatsächlichen Verbrauch und Ihre Heizkosten beeinflussen unter anderem Raumtemperatur und Nutzungsverhalten.

Sie nutzen eine Gastherme. Jedes Zimmer können Sie einzeln smart steuern, überwachen und beheizen.

Quelle: Energieausweis vom 27.09.2023, Seiten 1-2. Vollständiger Umfang: 42 Seiten.

Machen Sie sich Ihr eigenes Bild.

Ihr Überblick zu den bereitgestellten Eigentumsunterlagen und zur Besichtigung.

Katastralgemeinde	01107 Simmering
Einlagezahl / Grundstück	1637 / .1171
Bezirksgericht	Innere Stadt Wien
Eigentumsform	Wohnungseigentum
B-LNR / Anteil	64 / 85/1646
Bezeichnung im Auszug	W top 20
Grundbuchauszug vom	16.03.2023

Ihre Unterlagen zum Kauf

Im Bestandsplan finden Sie die Wohnung als Top 20/21. Der Grundbuchauszug vom 16.03.2023 nennt bei B-LNR 64 die Bezeichnung W top 20. Für Ihren Kauf ist die aktuelle rechtliche Zuordnung der gesamten Fläche anhand aktueller Unterlagen zu prüfen.

Im Auszug sind außerdem eine historische Reallast zugunsten der Stadt Wien (C-LNR 1) und eine Vereinbarung zur Aufteilung der Aufwendungen (C-LNR 40) angeführt. Den aktuellen Eigentums- und Lastenstand entnehmen Sie einem aktuellen Grundbuchauszug.

Besichtigen Sie Ihr mögliches neues Zuhause.

Kaufpreis auf Anfrage · Vollmöblierter Erwerb möglich

Markus Hörschläger

Besichtigung nach Vereinbarung

Quellen: Bestandsplan; Grundbuchauszug vom 16.03.2023, Seiten 1 und 5-7; Energieausweis vom 27.09.2023, Seiten 1-2; Objektfotos; Angaben zur Wohnung. Bildauswahl: elf bereitgestellte Inseratbilder; ergänzend eine gekennzeichnete digitale Leerraumansicht von Zimmer 1.