Exklusiv im Fasanviertel - ???????stilvolle 3-Z-Whng mit Balkon | zwischen Schloss Belvedere und Schweizergarten



Objektnummer: 7398/1165

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,16 m²
Nutzfläche:	72,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	195,50 €
USt.:	22,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a

















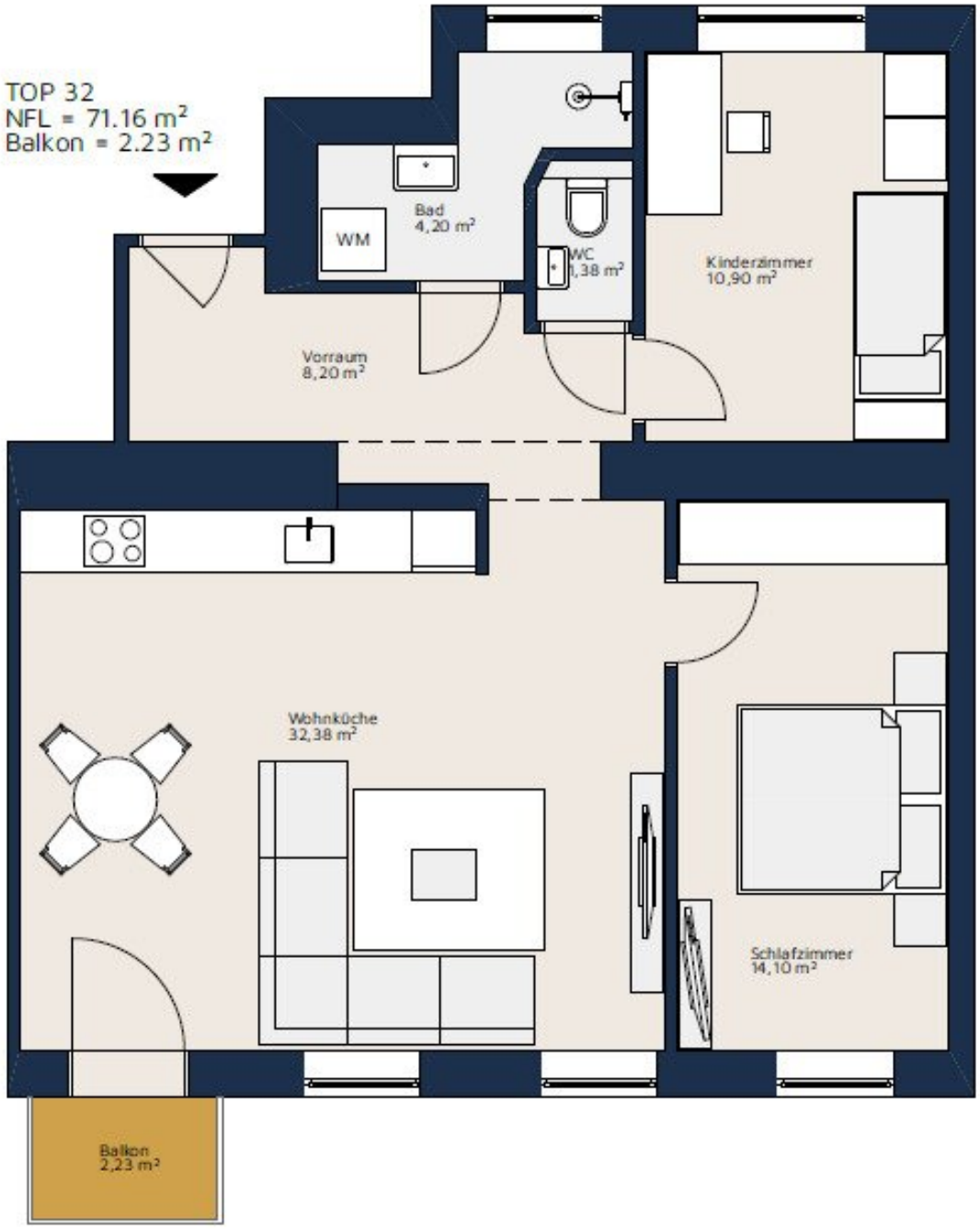









HOSCH
IMMOBILIEN



N

0 1 2 3 4 5

HÖSCH IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne**, im 4. Stock gelegene **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 71,16 m²** modernes Wohnen in einem stilvollen Ambiente.

Die **Ausstattung** präsentiert sich äußerst **hochwertig**. Der klassische **Fischgrätparkett** verleiht den Räumlichkeiten einen ganz besonderen Charme.

Der **offene Wohn-/Essbereich** mit integrierter, voll ausgestatteter Küche, bildet das Herzstück der Wohnung und bietet mit seinen ca. 32,38 m² viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangt man auf den **Balkon**, der eine ideale Möglichkeit bietet, den Tag mit einem Kaffee an der frischen Luft zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Hier genießt man einen Blick auf den **wunderschönen Schweizergarten**. Dieser bietet **Erholung für Klein und Groß**. Viele Kinderspielplätze, Sportareale, Ruhebänke, ein Schwimmbad, ein Teich und ein gutes Gasthaus, genannt „Zur kleinen Steiermark“ findet sich hier.

Die Wohnung verfügt über ein **großzügiges Schlafzimmer** mit ca. 14,10 m² sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 10,90 m². Das **moderne Badezimmer** in **zeitlos elegantem Stil** gehalten, ist mit einer **Walk-In Dusche** ausgestattet, während das **separate WC** inkl. Waschbecken zusätzlichen Komfort bietet.

ERSTKLASSIGE LAGE:

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im Fasanviertel. Der **Botanische Garten** und das **Schloss Belvedere,** eines der bedeutensten Museen und **UNESCO-Weltkulturerbe**, sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, mit dem **Hauptbahnhof** (U1, S-Bahn, etc.), Straßenbahnen und Bussen, ermöglicht es Ihnen, die **Wiener Innenstadt in kurzer Zeit** zu **erreichen**.

Kaufpreis: € 390.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Ari Abramov gerne unter +43 676 844 403 202 zur Verfügung.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap