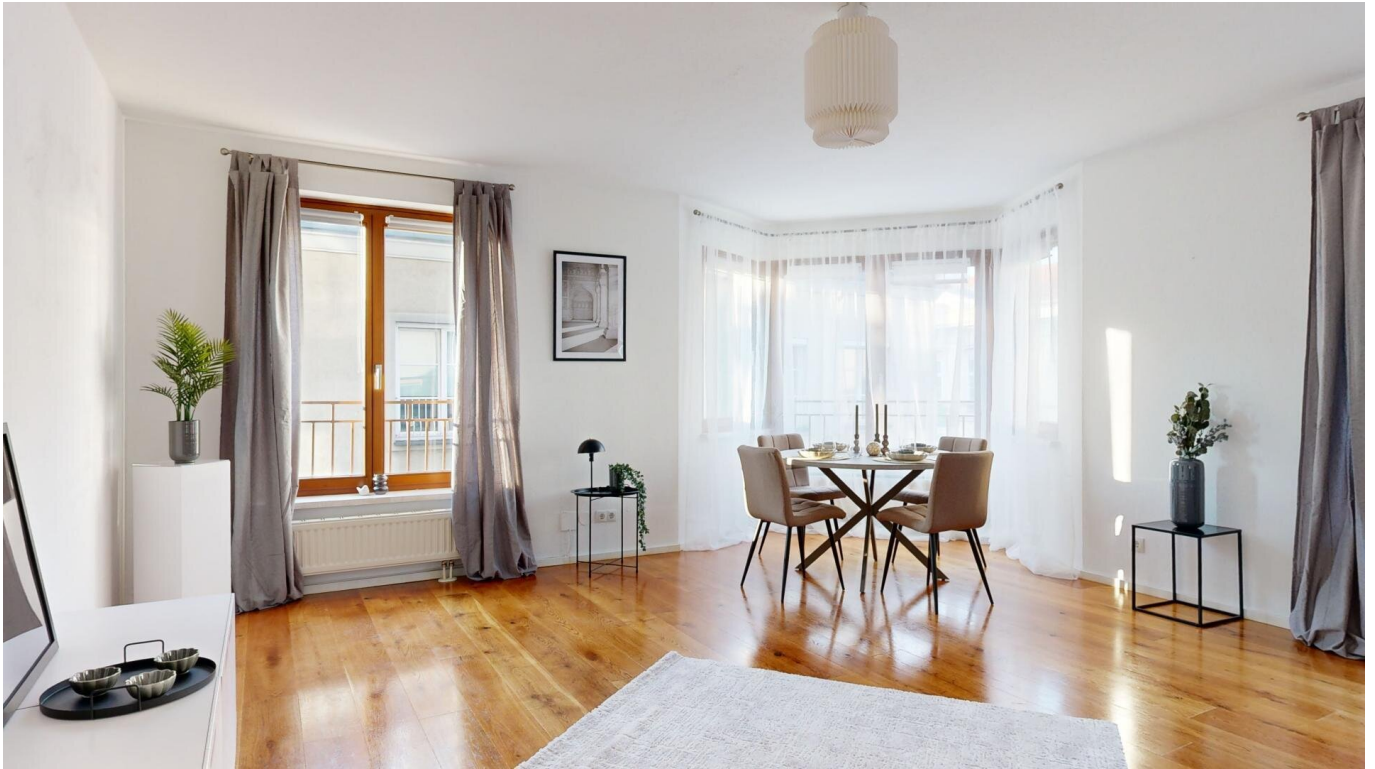


## **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung – Perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 503**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Fasangartengasse 4a  |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien,Hietzing   |
| Baujahr:                      | 1990                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 105,22 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Keller:                       | 4,16 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | C 50,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,15               |
| Kaufpreis:                    | 549.400,00 €         |
| Betriebskosten:               | 395,29 €             |

## Ihr Ansprechpartner

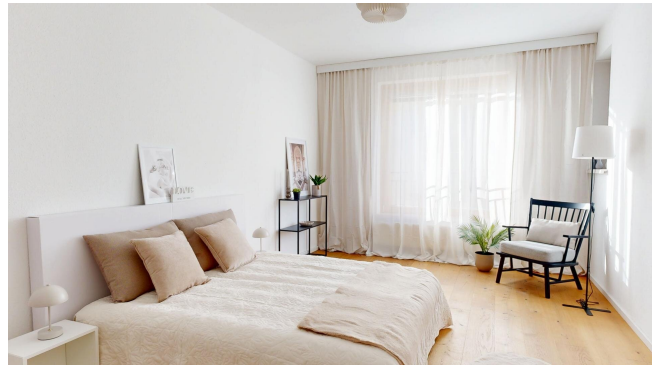
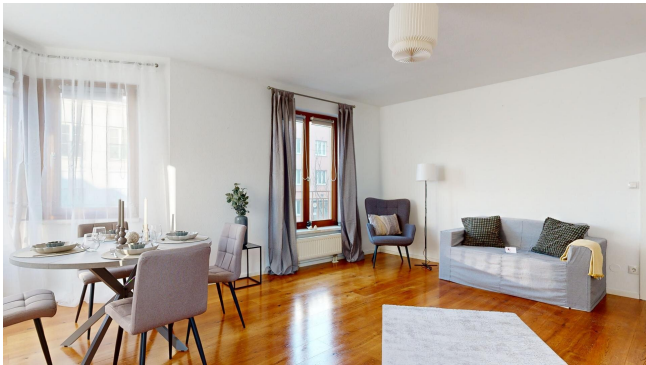


**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6  
1010 Wien

T 0660 4747840

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



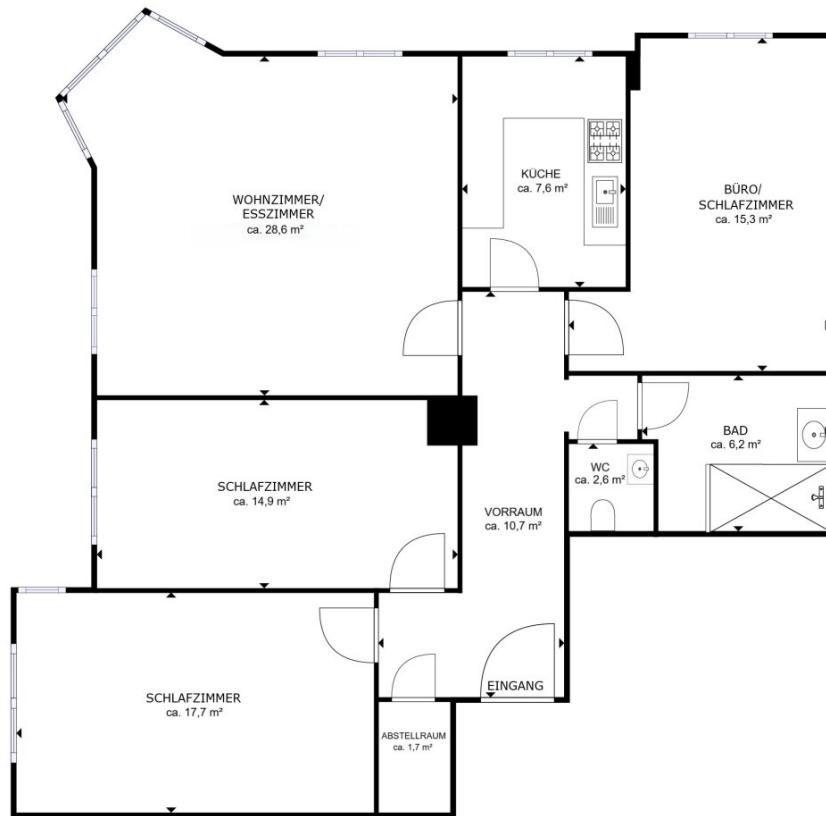












VERBODEN TOEGANG

## Objektbeschreibung

Genießen Sie modernes Wohnen in dieser kürzlich **renovierten, hellen und großzügigen 105 qm** großen Eigentumswohnung mit **4 Zimmern**, die ideal für Familien oder Paare ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre **kluge Raumaufteilung** und hochwertige Ausstattung.

### Highlights der Wohnung:

- **Separate Küche:** Modern eingerichtet und voll funktionsfähig – ideal für Hobbyköche!
- **Geräumiges Bad:** Mit Dusche und stilvollem Design.
- **Separates WC mit Waschbecken:** Praktisch für den Alltag und Gäste.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung.
- **Tiefgaragenplatz:** Sicher und bequem parken (Kaufpreis 29.000 €).
- **Kellerabteil:** Extra Platz für Lagerung oder Hobby.

### Weitere Vorteile:

- **Helle Räume:** Große Fenster sorgen für viel natürliches Licht.
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertige Fliesen und Parkettböden.
- **Flexible Nutzung:** Perfekt als Familienwohnung oder Homeoffice-Lösung

Die Wärme und das Warmwasser kommt der Zentralheizung, für die ein monatliches Akonto anfällt (derzeit 143,15 €). Im Vorraum gibt es Fußbodenheizung, in den Räumen Heizkörper.

Im Kellergeschoss gibt es neben den Kellerabteilen auch einen **Fahrradraum** und eine Waschküche.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <150m

Klinik <800m

Krankenhaus <800m

**Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <300m

Universität <1.675m

Höhere Schule <3.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.175m

**Sonstige**

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <725m

Polizei <100m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <1.700m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap