

**CHARMANTE STADTWOHNUNG IM FASANVIERTEL!  
Lichtdurchflutet & Top-Anbindung!**



**Objektnummer: 1757/279**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,99 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	5.476,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,97 €
<b>USt.:</b>	9,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens!

Diese sofort bezugsfertige Etagenwohnung befindet sich im 3. Stock (mit Lift) einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1955. Die ruhige Innenhoflage, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, macht dieses Schmuckstück zu einer wahren Rarität.

Auf ca. **39,99 m² Wohnfläche** erwarten Sie zwei helle, freundliche Zimmer mit optimaler Raumaufteilung. Große Fenster in jedem Raum sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein behagliches Wohnambiente. Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem Zustand – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage.

## Raumaufteilung

- **Vorraum** mit Garderobe, Sicherheitstür und modernem Vinylboden
- **Einbauküche** (mit Fenster) inkl. geräumiger Sitzecke, Vinylboden
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne & Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, möbliert
- **Separates WC**
- **Wohn-/Schlafzimmer** (2 Fenster), teilweise möbliert, klassischer Parkettboden
- **Abstellkammer**
- **Kellerabteil** zur zusätzlichen Lagerung

## Ausstattung & Highlights

- Sofort bezugsfertig
- Helle Innenhoflage mit perfekter Lichtdurchflutung
- Lift im Haus
- Sicherheitstür
- Teilmöbliert

- Hochwertige Bodenbeläge (Vinyl & Parkett)
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale, aber ruhige Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- **Hauptbahnhof Wien** (perfekte nationale & internationale Anbindung)
- **Belvedere, Schweizergarten & Botanischer Garten** – ideale Naherholungsgebiete
- **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf (Billa, Hofer, Bipa, Cafés, Restaurants)
- **Kindergärten, Schulen, Apotheken & Banken** in direkter Umgebung

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien **1, 18, 62 & O** direkt vor der Tür
- U1, S-Bahn, Regional- & Fernzüge ab Hauptbahnhof
- Buslinien **13A & 69A** sowie der internationale Busbahnhof in unmittelbarer Nähe

Die Lage bietet Ihnen somit urbanen Lifestyle mit gleichzeitig höchster Lebensqualität.

## Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 39,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Stockwerk: 3. OG (Lift vorhanden)
- Zustand: sehr gut / sofort bezugsfertig
- Heizung: Zentralheizung (Gas) / Infrarotheizung



- Kellerabteil: vorhanden

Für das vorhandene Inventar (Einbauküche, Möbel etc.) ist eine **Ablöse in Höhe von € 10.000,-** zu entrichten.

## Fazit

Diese Wohnung vereint **beste Infrastruktur, perfekte Anbindung und ruhige Innenhoflage** – ein wahres Wohnjuwel im 3. Bezirk. Ob als Eigenheim oder Investition: Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+43(0)6781293010) gerne 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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap