

**Fasanviertel: Erstbezug 2024 - Moderne
3-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern und 21 m2 Südloggia,**



Objektnummer: 787

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	143,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,41
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	96,72 €
USt.:	9,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

T +43 664 4118888

















Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Im begehrten **Fasanviertel**, **nur unweit vom Belvedere und dem Schweizer Garten**, präsentiert sich diese elegante Eigentumswohnung in einem umfangreich **saniereten Altbau** mit gegliederter Fassade. Die Wohnung verbindet den historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. **Der Erstbezug erfolgte im Jahr 2024.**

Die Wohnung überzeugt durch **hochwertige Ausstattungselemente** wie geöltes Eichen-Fischgrätparkett, eine Fußbodenheizung mit Thermostatregelung sowie hochwertige Einbaumöbel und eine offene Küche mit Kochinsel.

Ein besonderes Highlight ist die rund **21 m² große, südseitig ausgerichtete Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof** – ein sonniger Rückzugsort, der den Wohnbereich auf einzigartige Weise erweitert. Zwei Schlafzimmer mit **jeweils vorgelagertem „Badezimmer en suite“** sorgen für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort: eines ausgestattet mit einer modernen Walk-in-Dusche, das andere mit einer eleganten Badewanne.

Diese Kombination aus klassischem Altbauambiente und zeitgemäßer Wohnqualität in Verbindung mit der traumhaften Süd-Loggia macht die Immobilie zu einer besonderen Rarität.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

- Gesamtfläche (inkl. Loggia): ~92 m²
- Wohnnutzfläche (Wohnung): ~71 m²
- Loggia: ~21 m²

WOHNUNGLAYOUT:

- Eingangsbereich
- WC mit Handwaschbecken

- 32 m2 Wohn-/Esszimmer, südseitig in den Innenhof orientiert
- Zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite (ein Badezimmer mit Dusche, eines mit Badewanne)
- Offene Küche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten

BETRIEBSKOSTEN (in EUR):

Betriebskosten	106,39
Reparaturrücklage	151,84
Gesamt	258,23

HEIZUNG:

- Gas-Etagenheizung mit Brennwertgerät
- Fussbodenheizung mit Raumthermostat-Regelung
- Sprossenheizkörper im Badezimmer

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird unmöbliert (ausgenommen Küche, Sanitär und Einbaumöbel) übergeben. Auf Wunsch kann das vorhandene Inventar nach gesonderter Vereinbarung käuflich übernommen werden.

KELLERABTEIL:

Kein Kellerabteil vorhanden.

HINWEIS:

Die Wohnungseigentumsbegründung ist aktuell noch nicht abgeschlossen (Wohnungseigentum in Vorbereitung). Der Eigentümergemeinschaft wurde eine Sondervorschreibung aufgetragen, welche anteilig bereits im Kaufpreis enthalten ist.

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 69A, 77A

Straßenbahn: O, 18 (ca. 250 m)

U-Bahn: U1 Hauptbahnhof

Lokalbahnhof: S1, S2, S3, S4 (Quartier Belvedere ca. 500 m)

Der Wiener Hauptbahnhof ist ca. 1,1 km entfernt.

INFRASTRUKTUR:

Ausgezeichnete Infrastruktur. Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

BEZIEHBAR: nach verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung

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