

**Fasanviertel - Neuadaptierte DG-Wohnung mit 9  
m<sup>2</sup>-Westterrasse im 6. Liftstock**



**Objektnummer: 799**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,73 €
<b>USt.:</b>	6,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



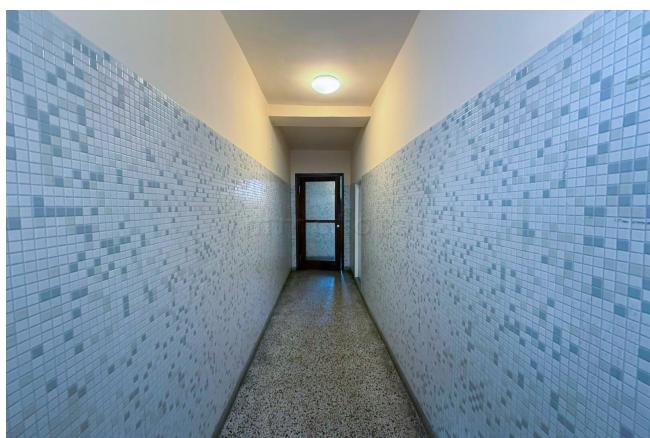
**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51

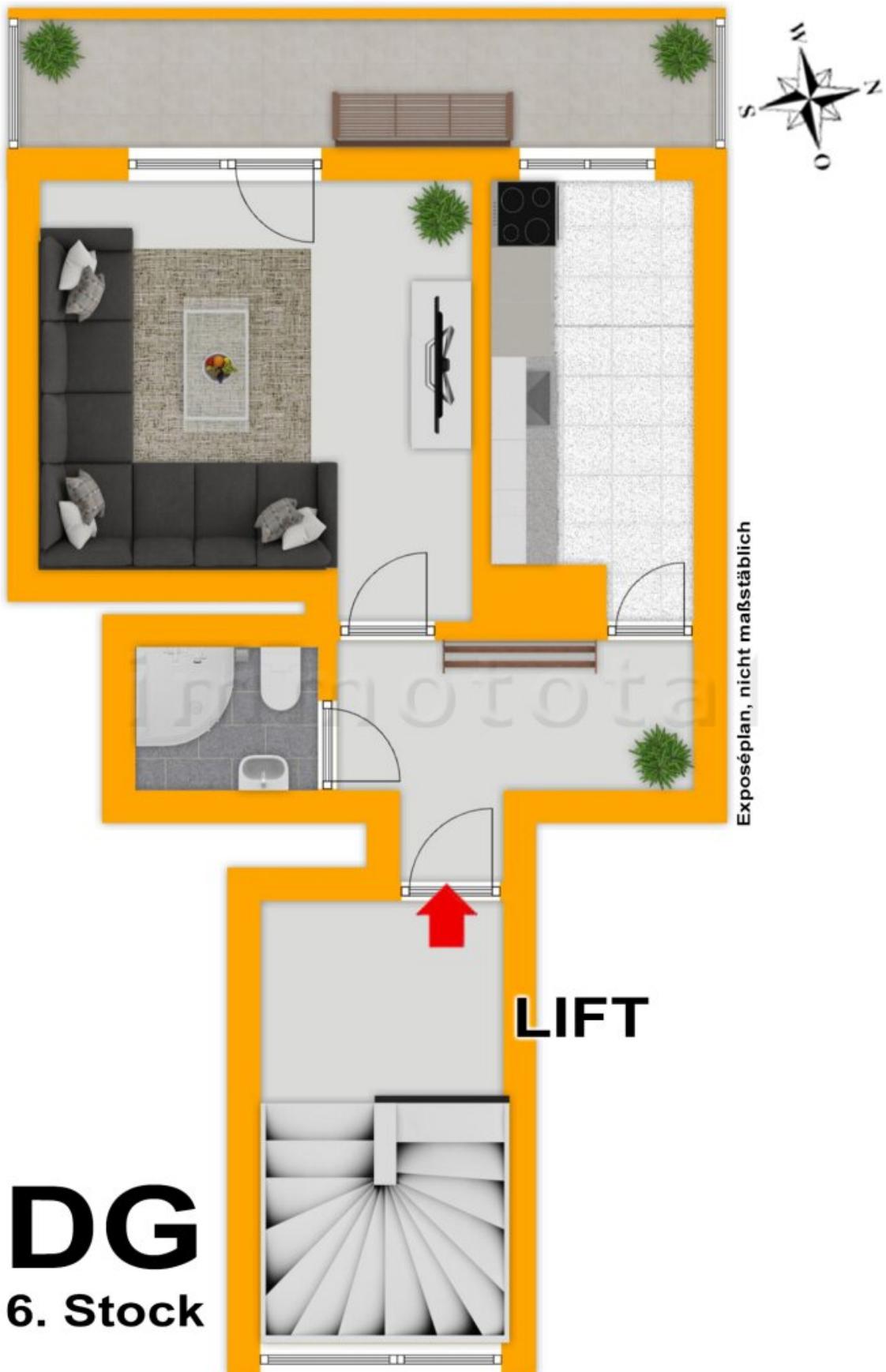












# Objektbeschreibung

Im begehrten Fasanviertel, in der **Fasangasse** und nur wenige Schritte vom **Botanischen Garten (Zugang Jaquin-Tor)** entfernt, befindet sich diese sehr helle und freundlich wirkende Dachgeschosswohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 6. Liftstock.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **9 m<sup>2</sup> große West-Terrasse**, die ausreichend Platz für Begrünung bietet und damit eine private Freifläche mit angenehmem Freiraumgefühl mitten im urbanen Umfeld schafft.

Das Wohnhaus (Baujahr 1967) befindet sich in einem gepflegten Erhaltungszustand. Der **Eingangsbereich wurde vor kurzem neu verfliest**, wodurch die Bewohner in einem ansprechenden und einladenden Entrée empfangen werden.

## ZUSTAND:

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und zeigt sich in **modernisiertem und äußerst gepflegtem Zustand**.

## FLÄCHEN:

Wohnfläche gem. Nutzwertgutachten: 38,09 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gem. Stockwerksplan: 35,20 m<sup>2</sup>

Terasse gem. Stockwerksplan: 9,18 m<sup>2</sup>

Eine Vermessung mit Naturmaßen wurde nicht vorgenommen.

## UMGESTALTUNGSPOTENZIAL:

Aktuell verfügt die Wohnung über einen Wohn-/Schlafraum sowie eine separate Küche. Mit überschaubarem Aufwand können die Küchenanschlüsse in den Wohnraum verlegt werden, wodurch sich die bisherige Küche als **eigenständiges Schlafzimmer** nutzen lässt. So entsteht ein attraktives **2-Zimmer-Grundrisslayout**.

## 360°-GRAD TOUR:

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

## AUSSTATTUNG:

**Böden:**

Wohnzimmer: Hochwertiger Laminat

Badezimmer, Vorraum, Küche: Fliesen

Terrasse: Waschbetonsteine

**Fenster:**

Kunststoff-Isolierverglasung

**Heizung:**

Infrarot-Heizung (das Wohnhaus verfügt über einen Gas-Anschluss)

**Küche:**

Anschlüsse vorbereitet (können auch in den Wohnraum verlegt werden)

**Kellerabteil:**

Ja, ca. 3 m<sup>2</sup>

**MÖBLIERUNG:**

unmöbliert

**SONSTIGES:**

Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum vorhanden

**BETRIEBSKOSTEN-Aufschlüsselung:**

Betriebskosten	EUR	75,60	inkl. 10% USt
Reparaturrücklage	EUR	42,77	
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>118,37</b>	<b>inkl. USt</b>

**VERKEHRSANBINDUNG:**

Straßenbahn: O (ca. 150 m)

Buslinie: 77A (ca. 290 m)

U-Bahn: Linie U3 Rochusgasse (ca. 1,35 km)

Lokalbahnhof Rennweg (ca. 300 m)

## **INFRASTRUKTUR:**

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

## **BEZUG:**

Nach Kaufvertrag

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap