

**Urban, praktisch, zentral – 32 m² mit vielen Möglichkeiten
nähe Rennweg & Belvedere**



Einrichtungsvorschlag - Visualisiert, Variante 1

Objektnummer: 5675/509

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	168.800,00 €
Betriebskosten:	84,85 €
USt.:	8,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



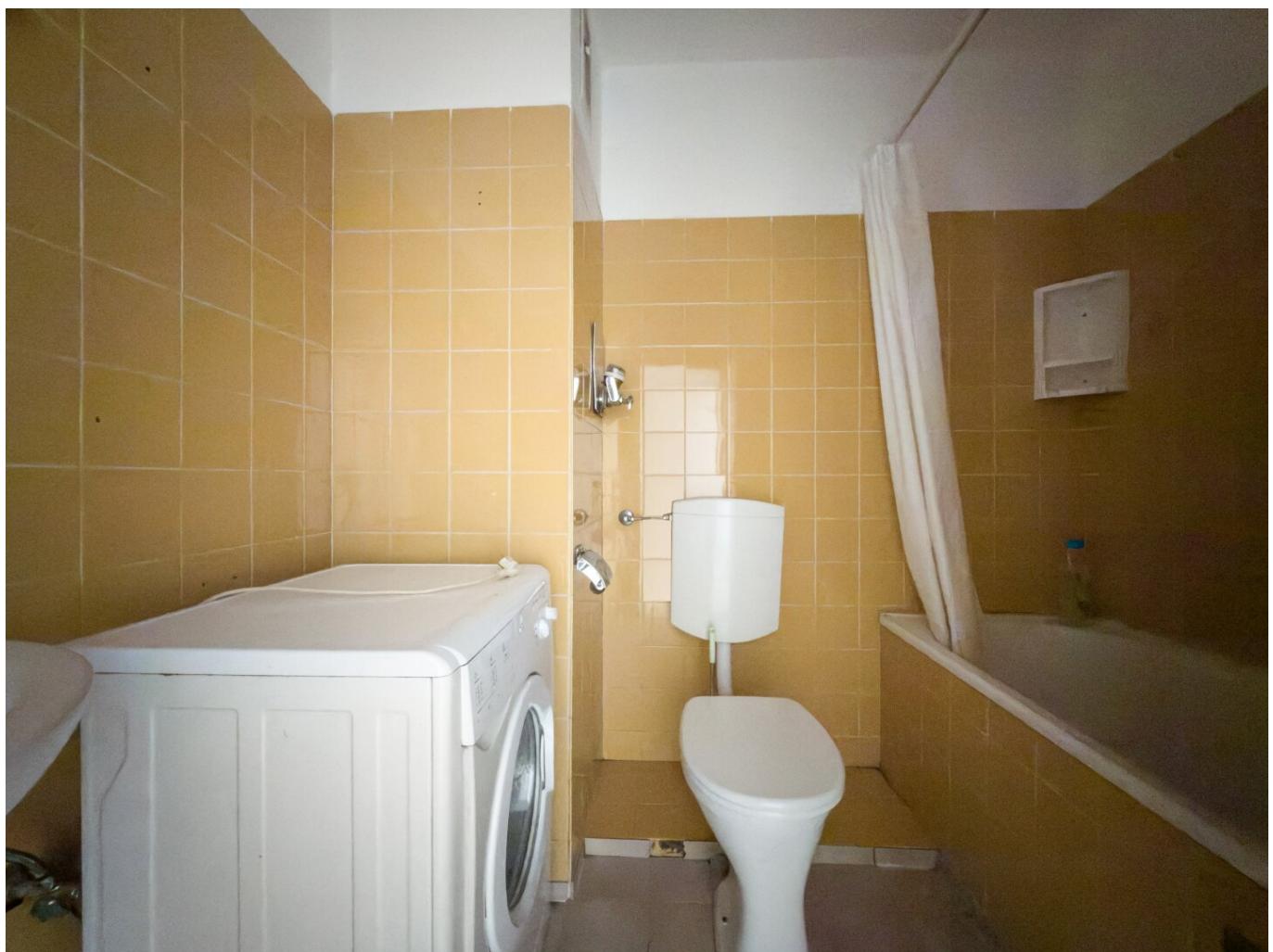
Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

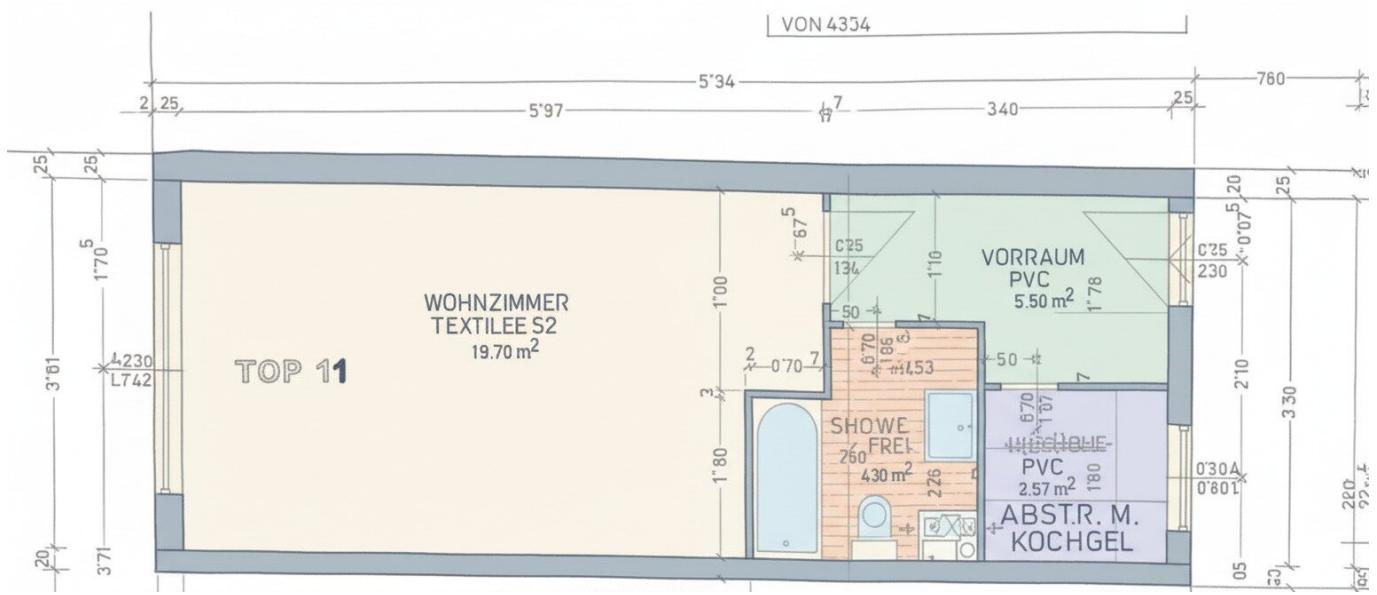












Objektbeschreibung

Urban, praktisch, zentral – 32 m² mit vielen Möglichkeiten Nähe Rennweg & Belvedere

Diese **1-Zimmer-Wohnung in der Fasangasse, 1030 Wien**, ist ein echtes Stadthighlight für alle, die zentrale Lage, solide Bausubstanz und Gestaltungsspielraum schätzen. Im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus 1973 gelegen, bietet sie rund **32 m² Wohnfläche** – kompakt, ruhig und mit viel Potenzial für kreative Köpfe, die sich ihr Zuhause selbst gestalten möchten.

Perfekt für **Singles, Studierende, Stadtpendler oder Anleger**, die in bester Lage des 3. Bezirks investieren wollen.

Raumaufteilung – praktisch, klar, individuell gestaltbar

- **Vorraum** – zentral begehbar, mit Platz für Garderobe oder Stauraum.
- **Kochnische** – kompakt, mit der Möglichkeit zur Modernisierung oder Integration in den Wohnraum.
- **Wohn-/Schlafzimmer** – großzügig geschnitten und vielseitig nutzbar – ob als gemütliches Studio, City-Pied-à-terre oder Arbeitswohnung.
- **Badezimmer mit WC** – funktional, mit Badewanne und Verfliesung aus dem Baujahr.

Gesamtwohnfläche: ca. 32 m²

Stockwerk: 4. OG mit Lift

Zustand: modernisierungsbedürftig, Gaszentralheizung

Das Haus – gepflegt, solide, zentral

Das Gebäude stammt aus dem Jahr **1973** und präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit **Lift**. Die Wohnung selbst bietet eine solide Basis für eine individuelle Neugestaltung – perfekt für alle, die ihren eigenen Stil umsetzen möchten.

Monatliche Vorschreibung – transparent & übersichtlich

Die laufenden Kosten der Wohnung sind angenehm überschaubar und setzen sich wie folgt

zusammen:

- **Betriebskosten:** EUR 84,85 zzgl. 10 % USt (EUR 8,49) – **gesamt EUR 93,34**
- **Heizkosten:** EUR 45,79 zzgl. 20 % USt (EUR 9,16) – **gesamt EUR 54,95**
- **Warmwasserkosten:** EUR 23,69 zzgl. 10 % USt (EUR 2,37) – **gesamt EUR 26,06**
- **Rücklage:** EUR 33,94 (ohne USt)

Gesamt monatliche Vorschreibung: EUR 208,29

Die Lage – Fasangasse: urban, ruhig, top angebunden

Die **Fasangasse** gilt als eine der gefragtesten Adressen des 3. Bezirks – **zentral, ruhig und bestens infrastrukturiert.**

Nur wenige Schritte entfernt liegt der **Rennweg**, mit **S-Bahn-Anbindung (S1, S2, S3, CAT zum Flughafen)** sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien mit welchen die Wiener Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreicht werden kann.

Auch die **U3 Rochusgasse** ist schnell erreichbar – so sind Sie in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt.

In der Umgebung finden sich zahlreiche **Supermärkte, Cafés, Apotheken und Restaurants**, während die **Landstraße Hauptstraße** mit vielfältigem Einkaufsangebot lockt.

Für Spaziergänge oder sportliche Auszeiten liegen der **Belvedere-Garten**, der **Arenbergpark** und der **Botanische Garten** quasi vor der Haustür – grün, ruhig und ideal zum Durchatmen.

Öffentliche Verkehrsanbindung – schnell, zentral, bestens vernetzt

- **Straßenbahn – Haltestelle „Fasangasse“ (ca. 1 Minute Fußweg)**
 - **Linie 18** – verbindet Hauptbahnhof, Matzleinsdorfer Platz, Burggasse, Währinger Straße; ideale Querverbindung durch die Stadt.
- **Bahnhof „Wien Rennweg“ (ca. 4–6 Minuten Fußweg)**
 - **S-Bahn-Linien: S1, S2, S3, S4, S7, S80**

- schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof, Floridsdorf, Meidling und Wien Mitte
- **S7:** Direktlinie zum **Flughafen Wien**
- **S80:** Ost-West-Querung (Hütteldorf – Aspern)

- **Straßenbahn – Haltestelle „Rennweg“ (ca. 2–3 Minuten Fußweg)**

- **Linie 71** – fährt direkt in die Innenstadt bis Börse / Schottentor; Richtung Landstraße und Zentralfriedhof.

- **Buslinien im Umfeld (je nach Linie ca. 1–6 Minuten Fußweg)**

- **13A** – zentrale West-Ost-Verbindung (Hauptbahnhof – Alser Straße)
- **77A** – Richtung Praterkai / Erdberg
- **Nachtbus N66 & N25** – Nachtverbindungen durchs Stadtgebiet

- **Wien Hauptbahnhof (ca. 8 Minuten Fußweg oder 4 Minuten mit Linie 18)**

- Österreichweite und internationale Anschlüsse sowie U1.

Kurz gesagt:

Diese Wohnung ist ein **solides Investment mit Zukunftsperspektive** – sei es als **Starterwohnung, City-Apartment oder Anlegerobjekt**.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein modernes, urbanes Zuhause schaffen – in einer Lage, die in Wien seit Jahren zu den begehrtesten zählt.

Kaufpreis: EUR 168.800,-

zuzüglich **3,6 % Vermarktungshonorar** (inkl. 20 % USt.)

Jetzt besichtigen & Potenzial erkennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap