

## **Seltene 4 Zimmerwohnung im Fasanviertel**



**Objektnummer: 3479/1629**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	228,90 €
<b>USt.:</b>	24,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

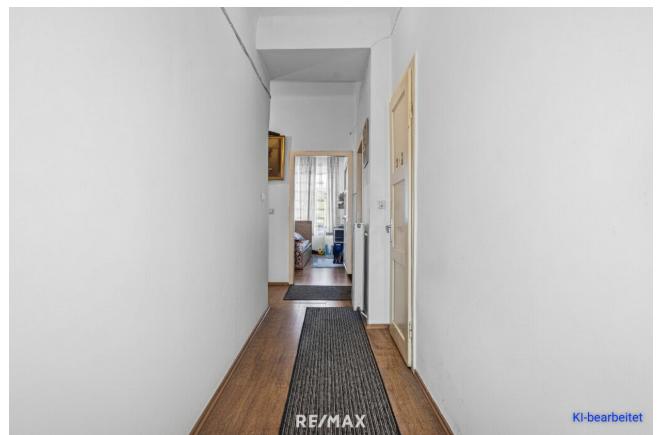
## Ihr Ansprechpartner

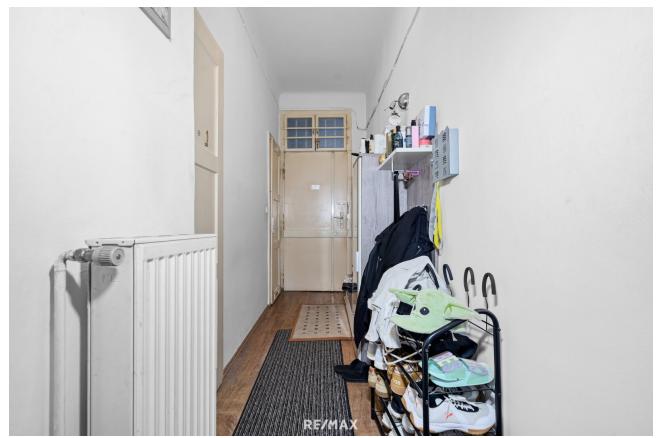
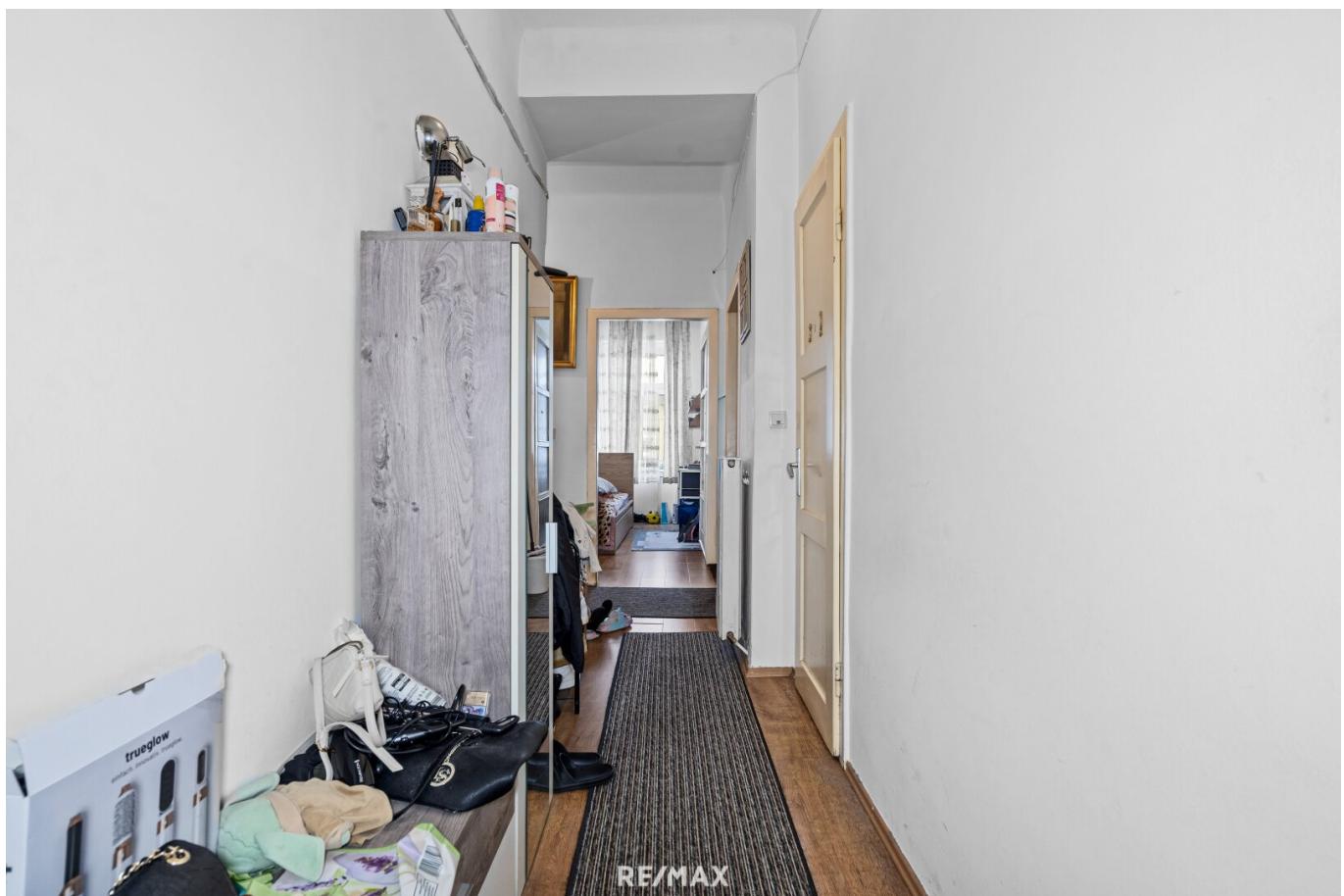


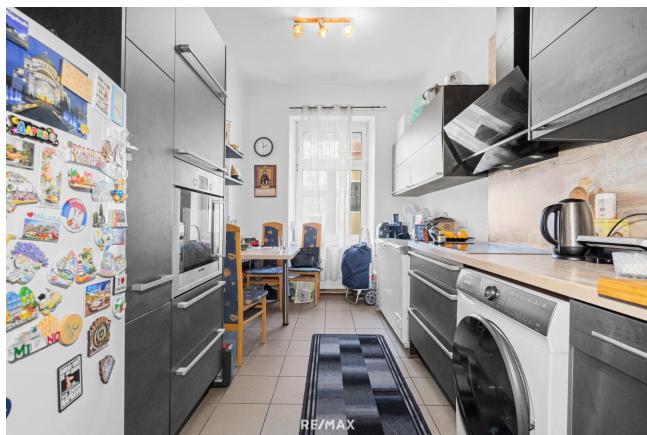
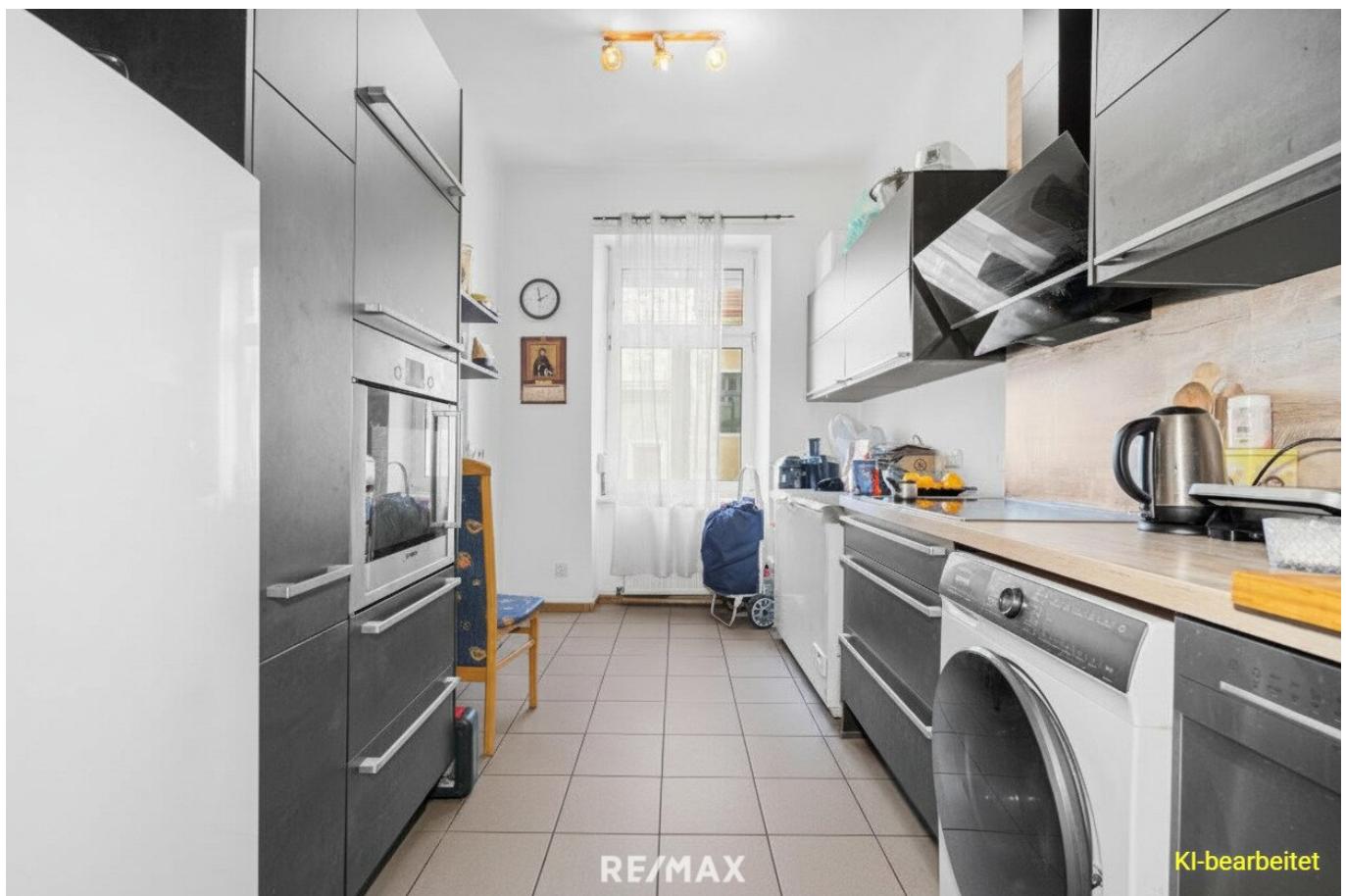
**Mag. Bernhard Jakob**

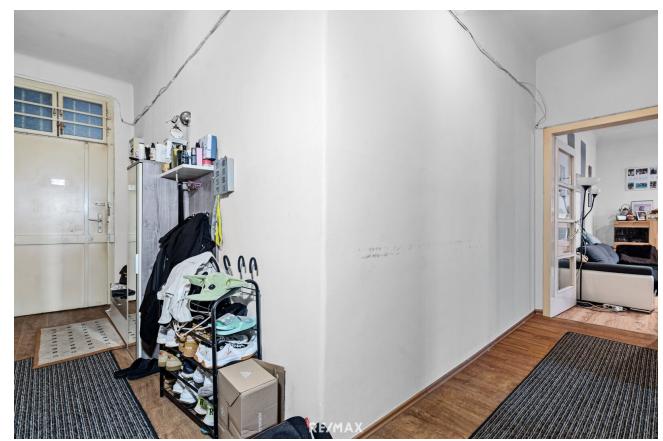
RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

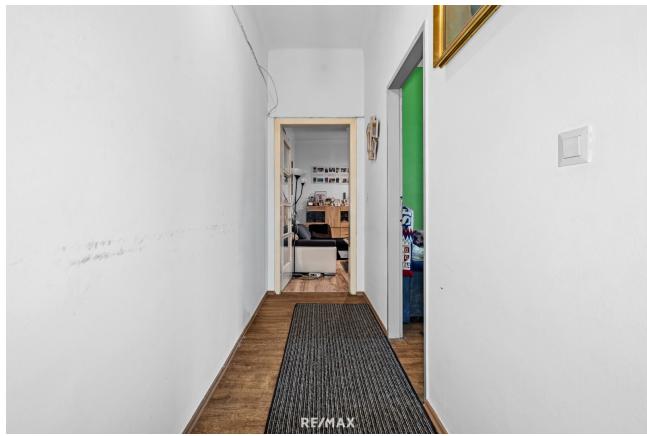
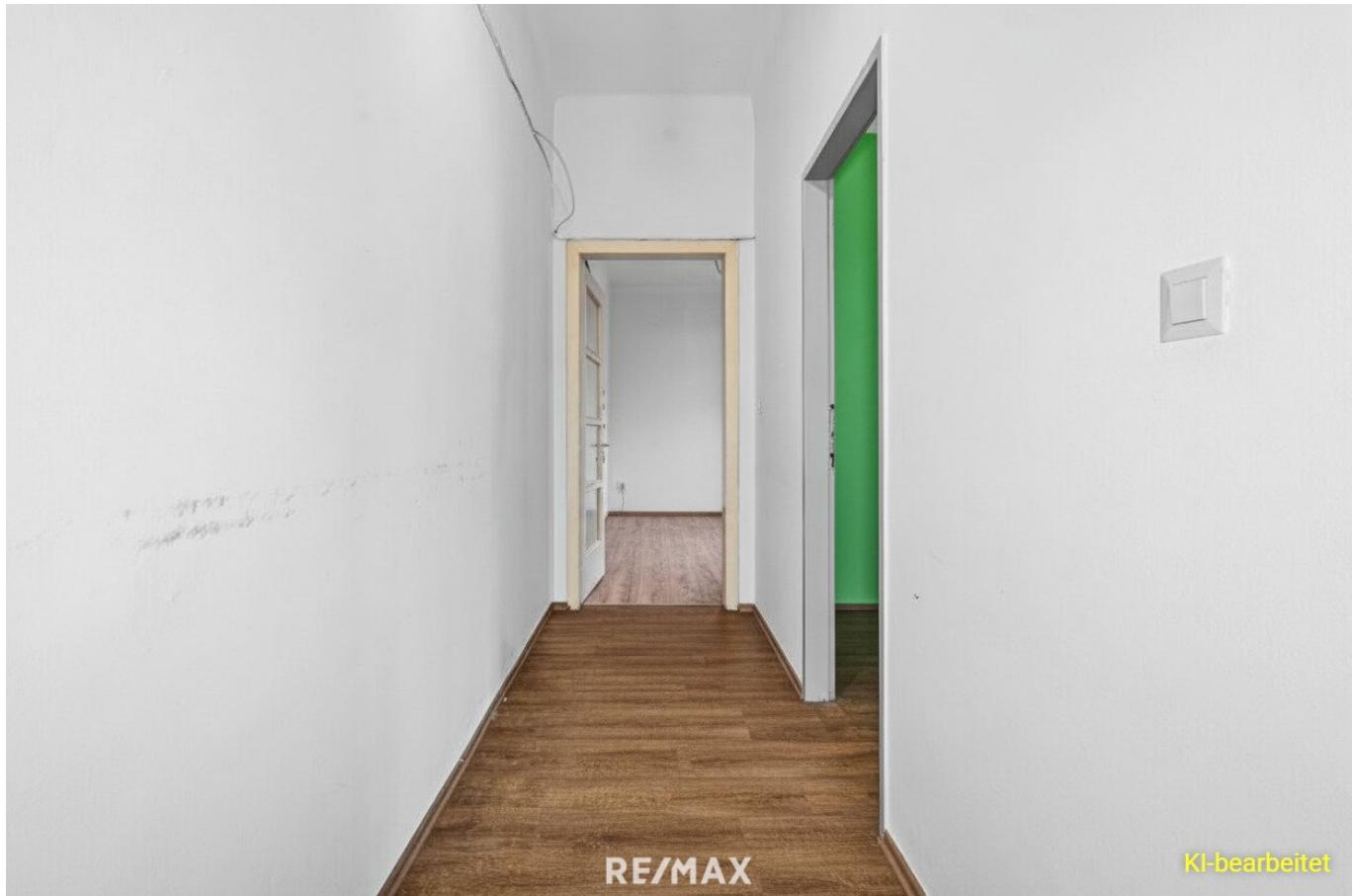


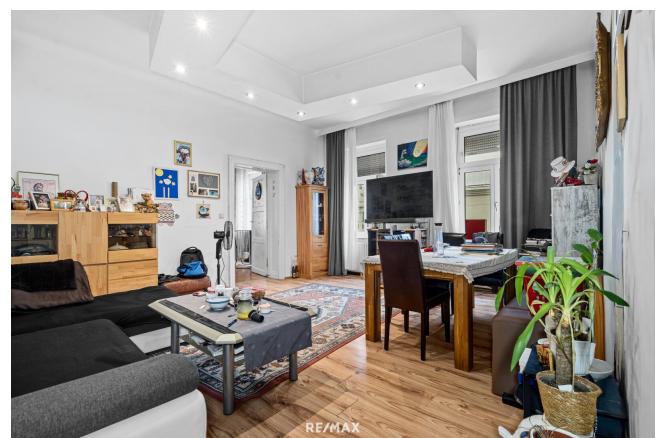
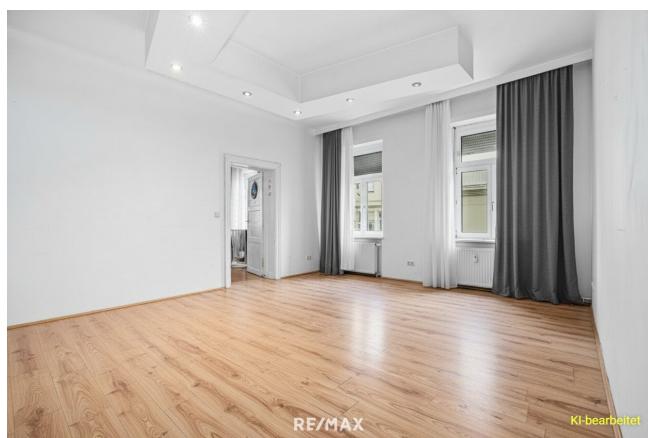


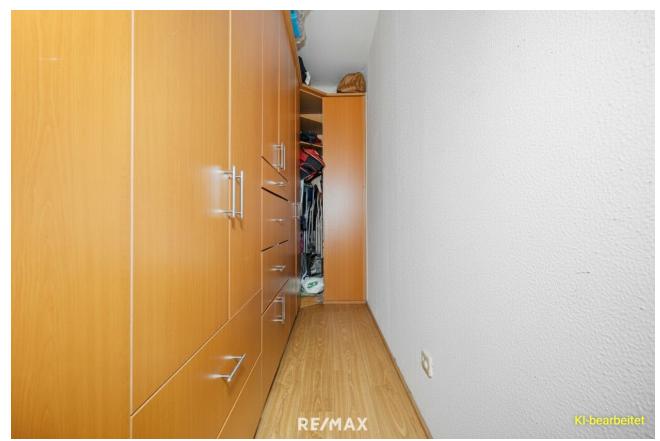


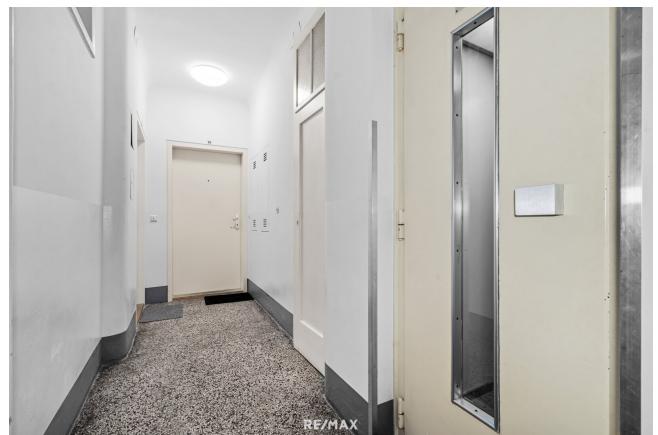
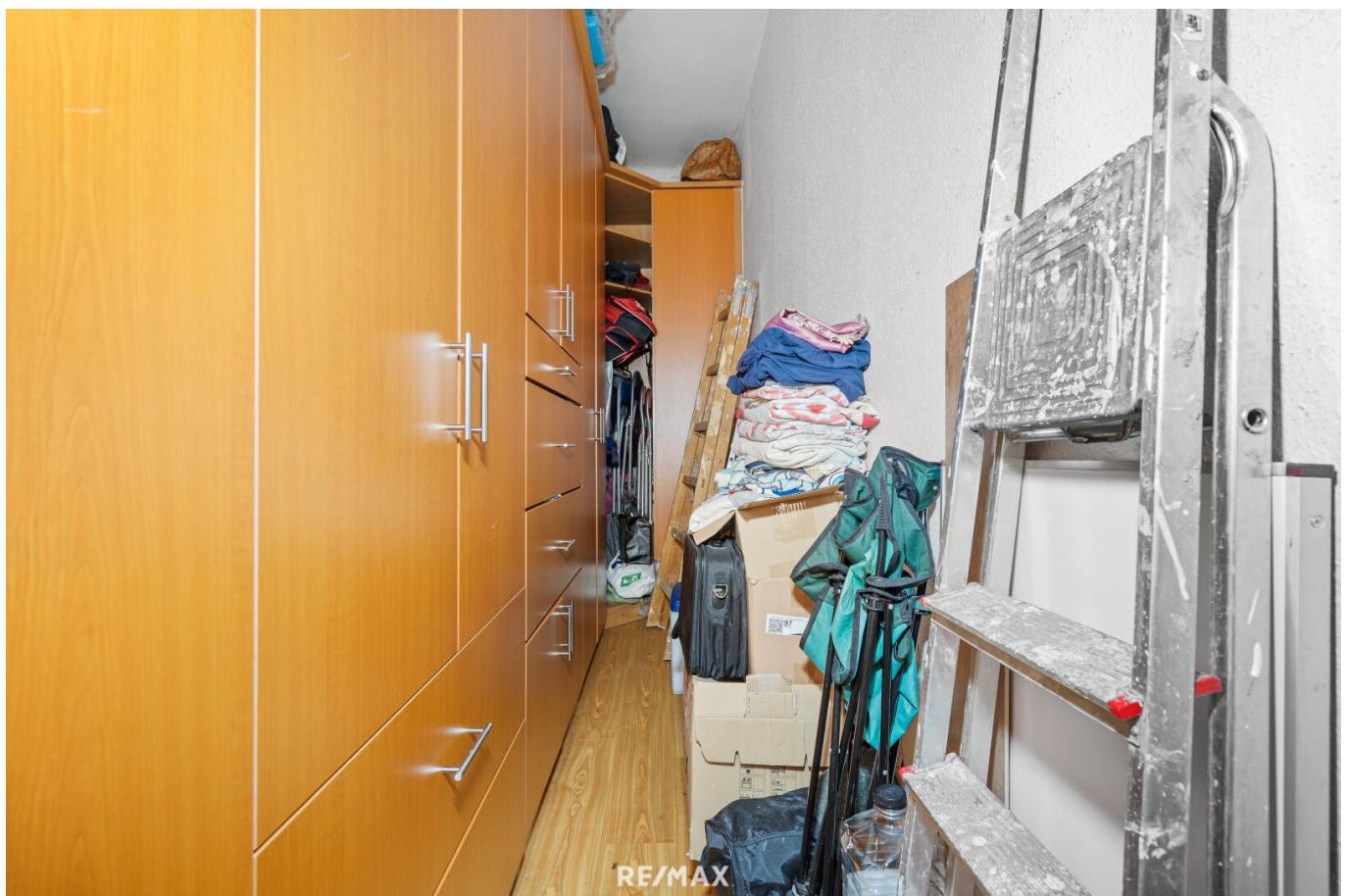












**RE/MAX**  
**Trend**



## Objektbeschreibung

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, ideal für Paare, Familien oder auch als WG. Die Möglichkeit, die Räume nach Ihren Wünschen zu verändern, eröffnet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Lebensstile.

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Herzstück Ihrer kulinarischen Abenteuer werden kann. Genießen Sie gesellige Kochabende mit Freunden oder entspannen Sie in der hellen und einladenden Atmosphäre Ihrer neuen Küche.

Die Lage in der Fasangasse bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung:

Direkt vor dem Haus fährt die Straßenbahnlinie O, ergänzt durch die Linien 18 sowie die Busse 74A, 77A, 80A und 13A. U-Bahn und S-Bahn (U1, S1, S2, S3) sind über die umliegenden Stationen rasch erreichbar – ideal für schnelle Wege in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen.

Das Haus aus ca. 1955 wurde 2021 umfassend saniert, und die Wohnung liegt im 3. Liftstock, hell und ruhig mit angenehmer Aussicht. Hohe Räume und ein großzügiger Altbaugrundriss verleihen ihr besonderen Charakter, während vier flexibel nutzbare Zimmer vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein begehbarer Schrankraum setzt einen modernen Akzent. Große Fenster schaffen ein freundliches Wohnambiente – ein Zuhause, das Stil, Komfort und Anpassungsfähigkeit verbindet.

Die gezeigten Innenfotos wurden teilweise mit KI bearbeitet; Der aktuelle Zustand ist im 360°-Video sichtbar.

Räumlichkeiten :

- Wohnzimmer: ca. 24 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Vorräum/Flur gesamt: ca. 11 m<sup>2</sup>

- Bad: ca. 4 m<sup>2</sup>

- WC: ca. 1 m<sup>2</sup>

- Keller: ca. 10 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### **Finanzierung:**

Sie wollen sich das Angebote einholen und das mühsame Vor- und Nachteile analysieren ersparen? **Wir haben Finanzierungspartner**, die gerne als Vermittler zwischen Ihnen und verschiedenen Banken agieren. Diese holen für Sie Angebote ein, vergleichen, verhandeln und zeigen Ihnen die Optionen, die Ihren Anforderungen entsprechen und die besten

Konditionen aufweisen. Sie haben somit mehr Möglichkeiten.

\*\*\*\* English version \*\*\*\*

Rooms:

Living room: approx. 24 m<sup>2</sup>

Room 1: approx. 9 m<sup>2</sup>

Room 2: approx. 9 m<sup>2</sup>

Room 3: approx. 25 m<sup>2</sup>

Closet/Storage room: approx. 5 m<sup>2</sup>

Kitchen: approx. 13 m<sup>2</sup>

Hallway/Entrance: approx. 11 m<sup>2</sup>

Bathroom: approx. 4 m<sup>2</sup>

Toilet: approx. 1 m<sup>2</sup>

Basement: approx. 10 m<sup>2</sup>

Living area: approx. 101 m<sup>2</sup>

Usable area: approx. 111 m<sup>2</sup>

The location on Fasangasse offers excellent public transport connections: the O tram line runs directly in front of the building, complemented by line 18 and bus lines 74A, 77A, 80A, and 13A. Nearby U- and S-Bahn stations (U1, S1, S2, S3) provide quick access to the city center, the main train station, and the airport — ideal for commuters and anyone who values urban convenience.

Built around 1955 and fully renovated in 2021, the building houses this bright and quiet apartment on the 3rd floor with elevator access. High ceilings and the generous layout typical of an Altbau create a distinctive atmosphere, while four flexible rooms allow for various living concepts. A walk-in wardrobe adds a modern touch. Large windows ensure a pleasant, welcoming living environment — a home that combines style, comfort, and versatility.

The interior photos were AI-processed; most furniture and objects were removed to show empty rooms. The current state is visible in the 360° video.

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