

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia



Objektnummer: 960/74873
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,88 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	181,55 €
Heizkosten:	159,40 €
USt.:	43,67 €
Provisionsangabe:	

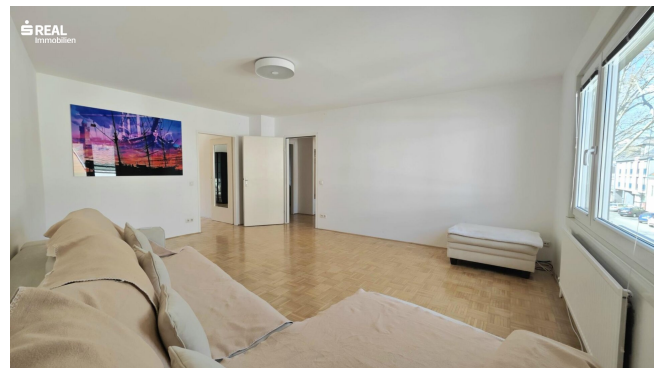
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

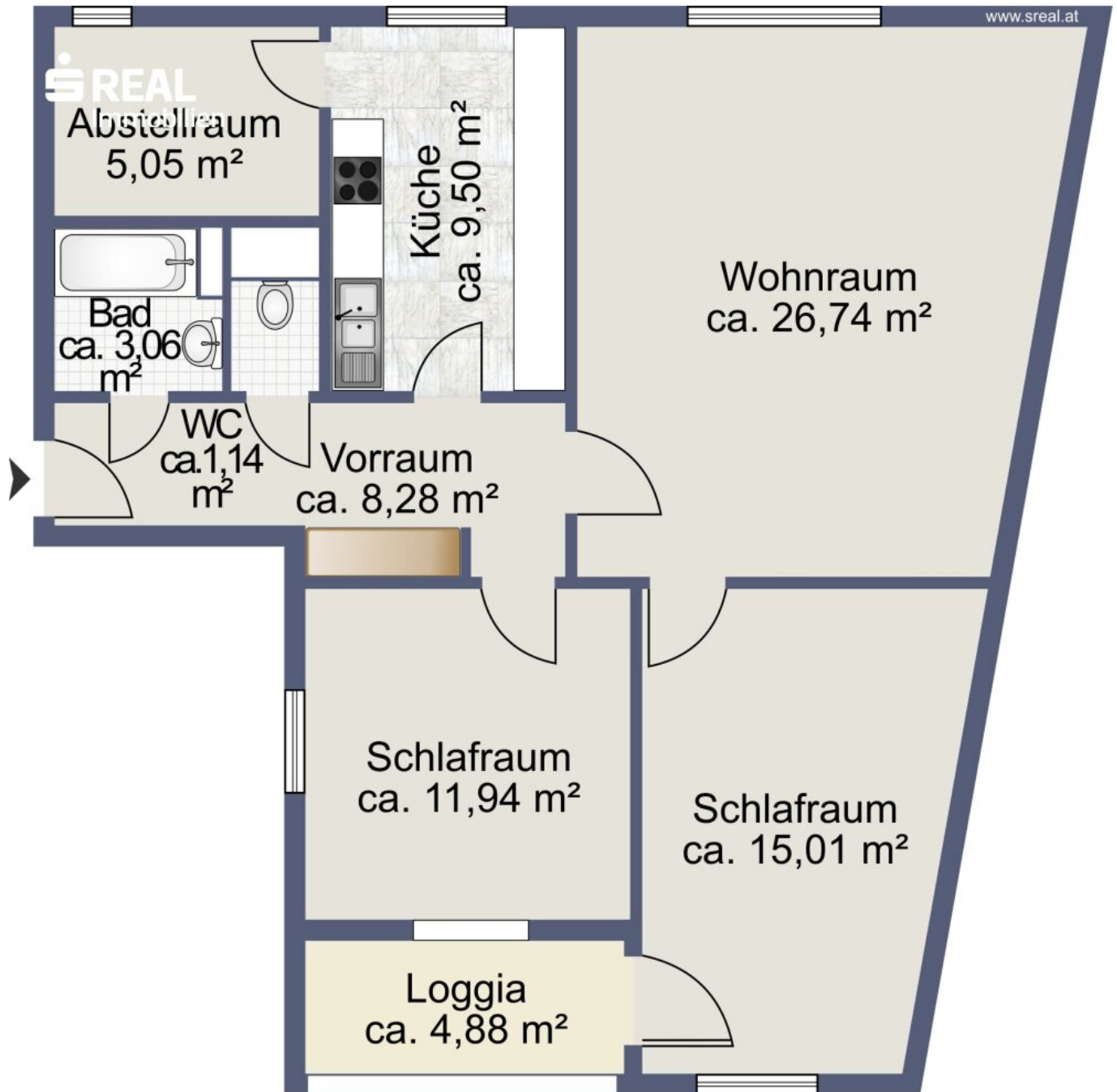
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60



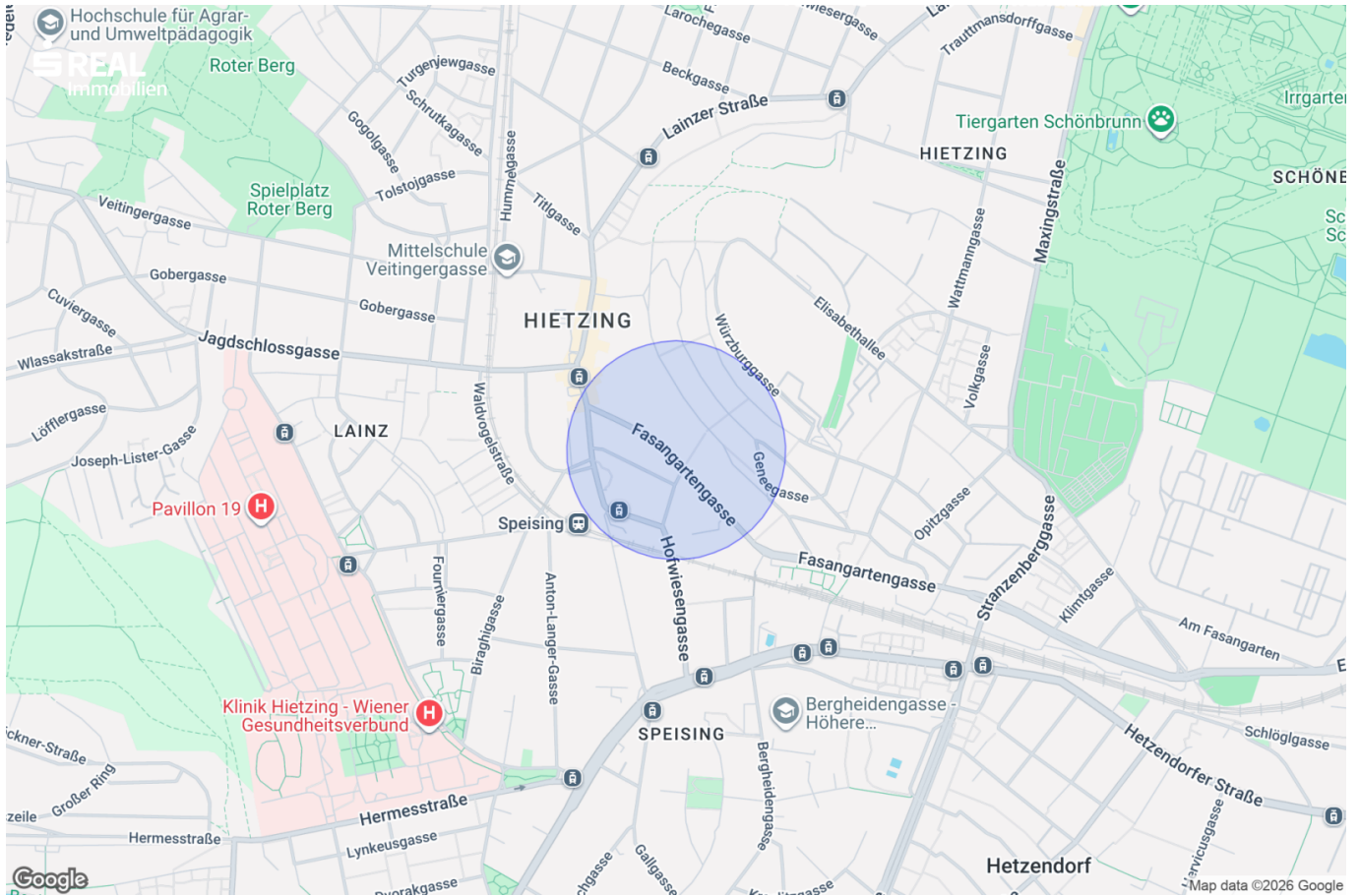








Skizze



Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens gelangt diese charmante und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 1985) in ruhiger Lage der Fasangartengasse zum Verkauf. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, angenehmem Wohnambiente und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich im 1,5. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m² zuzüglich einer ca. 4 m² großen, südseitig ausgerichteten Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Durchdachte Raumaufteilung:

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der funktionale Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer stehen zur Verfügung, wobei eines direkten Zugang zur sonnigen Loggia bietet.

Die separate Küche ist praktisch angelegt und wird durch einen angrenzenden, ca. 5 m² großen Abstellraum ergänzt, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Ein modernes Badezimmer sowie ein separat begehbares WC runden das Raumangebot komfortabel ab.

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist mit schönen Parkettböden in den Wohnräumen ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die Nassräume sind zeitlos und neutral verfliest.

Doppelt verglaste Kunststofffenster gewährleisten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Gaszentralheizung.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147739?accessKey=69a0>

Lage – Wohnen zwischen Stadt und Natur:

Die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung ist durch die Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 sowie die Buslinien 56A und 56B gewährleistet. Zusätzlich befindet sich die S-Bahn-Station Speising in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Die nahegelegene Lainzer Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu weitläufigen Grünflächen: Der Lainzer Tiergarten sowie der Schlosspark Schönbrunn sind nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung, für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge in der Natur.

Fazit:

Eine ideale Wohnung für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit bester Infrastruktur verbinden möchten – ein echtes Wohnjuwel im 13. Bezirk.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.