

## **3 ZIMMER MÖGLICH | RUHIGE WOHNUNG MIT VERGLASTER LOGGIA**



Loggia

**Objektnummer: 1609/46963**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangartengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	164,32 €
Heizkosten:	99,52 €
USt.:	32,78 €
Provisionsangabe:	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

Prosenik-Resch Immobilien OG



RE/MAX

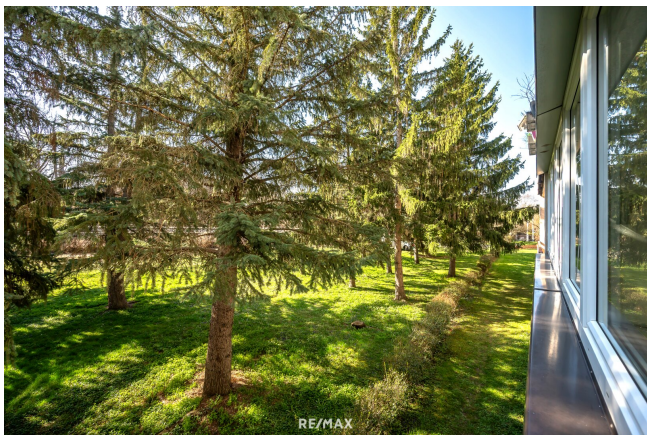


RE/MAX

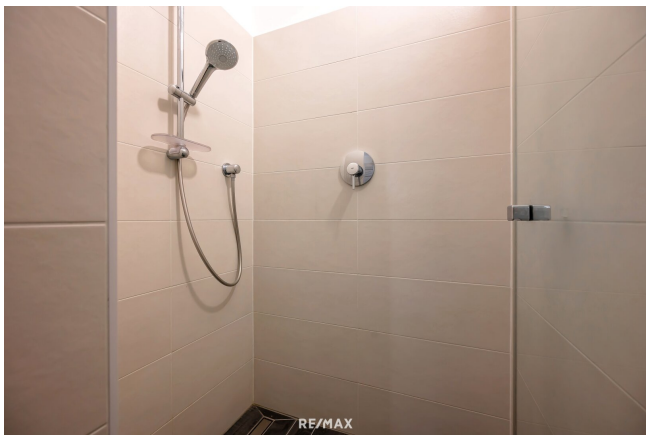


RE/MAX





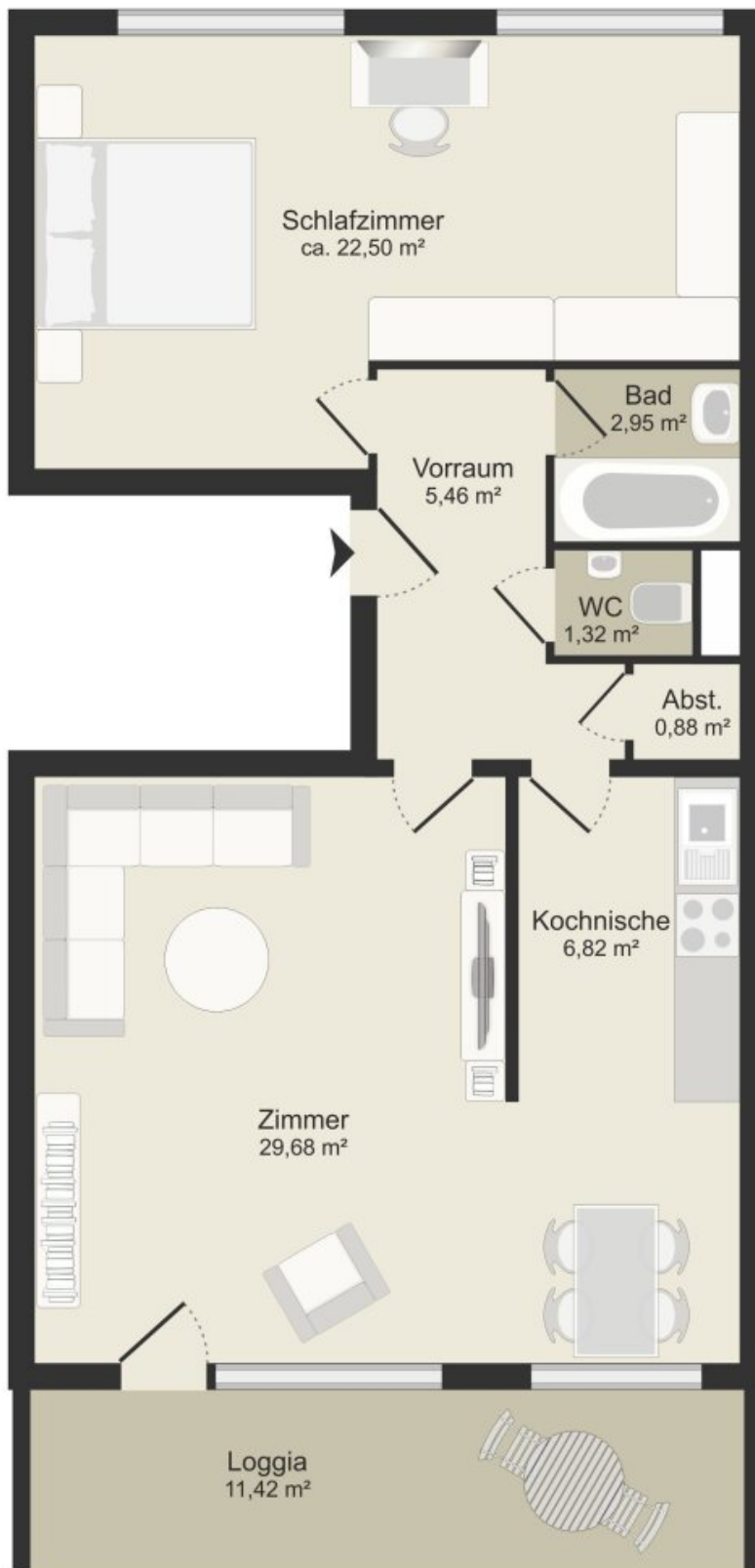












# Objektbeschreibung

Das **Wichtigste auf einen Blick:**

- Wohnhaus Baujahr ca. **1974**

- **1. Stock** (ohne Lift)

- **Verglaste Loggia**

Öffnung der Loggia grundsätzlich möglich (*vorbehaltlich Genehmigung der Eigentümergemeinschaft*)

- **Adaptierung zu 3 Zimmern möglich** (geringer baulicher Aufwand)

- **ruhige Lage** zwischen Fasangartengasse und Hofwiesengasse

- sehr gute **Öffi-Anbindung**: Linie 60, Bus 56A/56B, S80

- Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung (**Lainzer Tiergarten, Hörndlwald, Roter Berg**)

**Die ausführliche Beschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage zwischen der Fasangartengasse und der Hofwiesengasse in einem gepflegten Wohnhaus aus ca. 1974. Sie liegt im **1. Stock** des Hauses (ohne Lift).

Die derzeitige Raumstruktur bietet **interessantes Entwicklungspotenzial**: Mit vergleichsweise geringem Aufwand kann durch das Einziehen einer zusätzlichen Wand sowie den Einbau einer Tür eine **3-Zimmer-Wohnung** geschaffen werden.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die **verglaste Loggia**, die aktuell als erweiterter Wohnraum genutzt werden kann. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese wieder zu öffnen und damit eine **klassische offene Loggia mit terrassenähnlichem Charakter** zu erhalten (vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft).

**Lage**

Die Lage verbindet **ruhiges Wohnen mit sehr guter Infrastruktur**. Ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter

Geschäfte, Ärzte, Kindergärten und Schulen – sind fußläufig erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist komfortabel: Die **Straßenbahnlinie 60** mit Anschluss an die **U4**, die **Buslinien 56A und 56B** sowie die **S80** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten sich mehrere nahegelegene Grünräume an, darunter der **Lainzer Tiergarten**, der **Hörndlwald** und der **Rote Berg**, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap