

Charmante 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Fasanviertel – Top Lage im 3. Bezirk



Objektnummer: 1837/72

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 178,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	77,63 €
USt.:	10,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien













Schematischer Plan - kein Original!

Objektbeschreibung

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage im Fasanviertel

Im Herzen des beliebten Fasanviertels im 3. Bezirk überzeugt diese **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** mit einem **durchdachten Grundriss**, **hellen Wohnräumen** und einer **Lage, die zu den gefragtesten der Stadt zählt**. Die Nähe zur Innenstadt, die hervorragende Infrastruktur und das charmante Wohnumfeld machen diese Immobilie besonders attraktiv.

HIGHLIGHTS:

- **Heller und optimal geschnittener 2-Zimmer-Grundriss**
- **Moderne Einbauküche** bereits vorhanden
- **Badezimmer mit Dusche und getrenntem WC**
- **3. Liftstock, hof- und straßenseitig**
- **Sehr niedrige monatliche Betriebskosten**

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift** und überzeugt durch ihren **praktischen Grundriss** sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund **50 m² Wohnfläche** erwarten Sie helle Räume mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Schöne **Parkettböden** verleihen der Wohnung einen zeitlosen Charakter, während die **moderne Einbauküche** und das funktionale Badezimmer den Wohnkomfort abrunden. Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Etagenheizung**. Aufgrund des Wiederaufbaus im Jahr 1957 verfügt das Haus über einen altbauähnlichen Charakter sowie **rund 3 Meter hohe Räume**. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben und es ist auch ein Kellerabteil inklusive.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 199.000,-

Wohnfläche: ca. 50 m²

Zimmer: 2 plus Küche

Stockwerk: 3. Stock mit Lift

Baujahr: 1957 (Wiederaufbau)

Betriebskosten inkl. USt.: € 131,24

Kellerabteil: Ja

Leben im Herzen von Wien-Landstraße

Der **3. Bezirk** zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Wiens und verbindet zentrale Lage mit hoher Lebensqualität.. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés**. Auch **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten** sind bequem erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm.

Die hervorragende **Verkehrsanbindung** ermöglicht kurze Wege innerhalb der Stadt. Mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Dadurch genießen Sie höchste Mobilität und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

Perfekte Infrastruktur für Ihre Mobilität:

- **Mehrere Straßenbahnlinien** in kurzer Gehdistanz
- **Busverbindungen** fußläufig erreichbar
- Schnelle Anbindung an **Bahnhöfe und Verkehrsknotenpunkte**

- Rasche Erreichbarkeit der **Wiener Innenstadt**
- Zahlreiche **Nahversorger, Restaurants und Freizeiteinrichtungen** in unmittelbarer Umgebung

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0664 3585085.

Gerne unterstützen wir Sie mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap