

**WOHNEN IM FASANVIERTEL – 100 m² | 4 Zimmer |  
Renoviert 2024**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7308**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                    |
| Baujahr:                      | 1955                         |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Gesamtfläche:                 | 100,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 103,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,70                |
| Kaufpreis:                    | 640.000,00 €                 |
| Betriebskosten:               | 141,18 €                     |
| USt.:                         | 14,12 €                      |
| Provisionsangabe:             |                              |

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Lana Simakova**

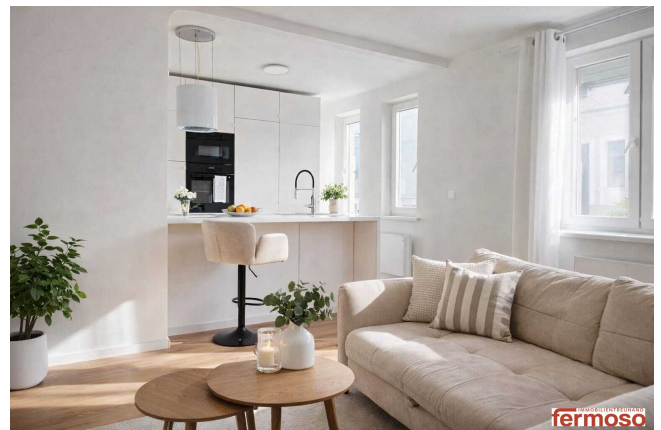
Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 665 65 779 726

H +43 665 65 779 726

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur









## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Diese **großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses im beliebten **Fasanviertel im 3. Wiener Gemeindebezirk**.

Die Wohnung wurde **2024 renoviert** und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Der durchdachte Grundriss bietet **vier gut geschnittene Zimmer** und damit viel Platz für Paare, Familien oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten**. Fliesen- und Laminatböden, Rollläden sowie der Personenaufzug sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität: **Schloss Belvedere, Botanischer Garten, Schweizergarten und Quartier Belvedere** befinden sich in der näheren Umgebung. Der Wiener Hauptbahnhof sowie Straßenbahn- und Busverbindungen sind schnell erreichbar. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

#### Highlights auf einen Blick:

**ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 4 Zimmer | renoviert 2024 | moderne Einbauküche mit Elektrogeräten | 5. Liftstock | Rollläden | zentrale Lage im Fasanviertel | Nähe Schloss Belvedere und Hauptbahnhof**

**Kaufpreis: € 640.000**

***Hinweis:** Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.*

*Einige Bilder wurden mittels künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen als unverbindliche Einrichtungsvorschläge.*

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **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 <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap