NEUE FENSTER. NEUE FASSADE. 3 Zimmer mit Loggia im 6. Liftstock nahe Botanischergarten! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26740

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangasse 24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,24 m²
Nutzfläche:	80,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	113,88 €
USt.:	17,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8

















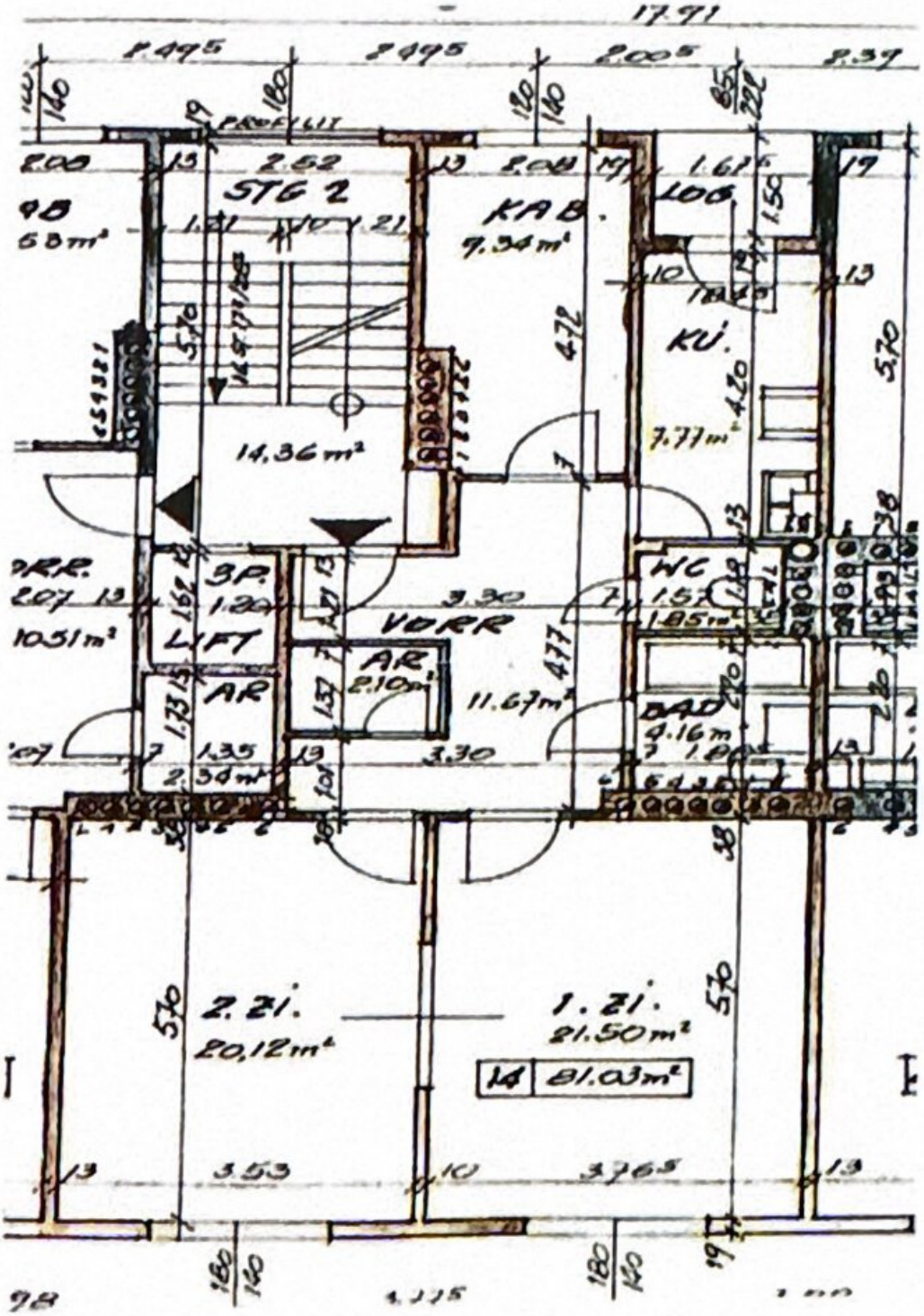



SURF
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


Miele
ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


17.91
2.495
2.495
2.005
2.39
PROFILIT
STG 2
KAB.
9.34 m²
LOG.
KÜ.
7.77 m²
14.36 m²
SP.
LIFT
AR
VORR
AR
2.10 m²
11.67 m²
WC
BAD
4.16 m
2. ZI.
20,12 m²
1. ZI.
21.50 m²
14
81.03 m²
3.53
3.765
5.70
4.72
4.77
3.30
3.30
1.35
2.34 m²
10.51 m²

Objektbeschreibung

```html

## Licht, Loggia und neue Energie – Wohnen nahe dem Belvedere

Ein heller Wohnbereich, klassisches Mosaikparkett und eine kleine Loggia für persönliche Auszeiten: Diese sympathische **3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock** verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit einer außergewöhnlich zentralen Lage im Fasanviertel nahe dem Belvedere.

Ein wesentlicher Vorteil liegt in der bereits erfolgten Investition in die Gebäudesubstanz: Im Zuge der **umfassenden thermischen Gebäudesanierung 2026** wurden unter anderem die Fenster erneuert und die Fassade thermisch saniert. Die wesentlichen Arbeiten sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Damit wurde bereits für die Zukunft investiert – ein Mehrwert, der weit über eine rein optische Erneuerung hinausgeht.

## QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Fläche:** rund 81 m² Nutzfläche inklusive Loggia
- **Raumangebot:** 3 gut nutzbare Zimmer
- **Geschoss:** 6. Stock mit Lift
- **Freifläche:** hofseitige Loggia mit Zugang von der Küche
- **Sanierung:** umfassende thermische Gebäudesanierung 2026
- **Thermischer Zustand:** neue Fenster und thermisch erneuerte Fassade
- **Energie:** sehr gute berechnete Energiekennzahlen für den sanierten Zustand
- **Ausstattung:** Mosaikparkett, separate Einbauküche und Badezimmer mit Badewanne
```

- **Straßenbahn:** Haltestelle praktisch vor der Haustüre, nur ca. 50–100 Meter entfernt
- **S-Bahn:** Station Rennweg ca. 350 Meter entfernt
- **Hauptbahnhof:** nur ca. 1.400 Meter entfernt
- **Nahversorgung:** BILLA und HOFER direkt gegenüber, LIDL rund 500 Meter entfernt
- **Innenstadt:** Wiener Stadtzentrum in etwa 20–25 Minuten zu Fuß erreichbar

WOHNEN MIT LICHT UND CHARAKTER

Bereits der großzügige Vorraum vermittelt ein angenehmes Gefühl von Platz und bietet Raum für Garderobe und Stauraum. Das klassische Mosaikparkett verleiht den Innenräumen eine warme und wohnliche Ausstrahlung.

Das **helle Wohn-/Esszimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier lassen sich ein gemütlicher Sofabereich und ein vollwertiger Essplatz hervorragend miteinander verbinden. Die breite Fensterfläche bringt viel Tageslicht in den Raum und unterstreicht die freundliche Atmosphäre.

Ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres, kompakteres Zimmer ergänzen das Raumangebot. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder persönlicher Arbeitsbereich: Der zusätzliche Raum schafft Spielraum für unterschiedliche Lebenssituationen. Damit eignet sich die Wohnung ebenso für Paare mit Platzbedarf wie für eine kleine Familie oder für die Verbindung von Wohnen und Homeoffice.

FÜR DIE ZUKUNFT INVESTIERT – THERMISCHE SANIERUNG 2026

Ein besonders wesentliches Argument dieser Wohnung ist der **thermisch hervorragend sanierte Zustand des Gebäudes**.

Im Zuge der umfassenden **Gebäudesanierung 2026** wurden unter anderem die **Fenster erneuert und die Fassade thermisch saniert**. Die wesentlichen Arbeiten sind inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Damit wurde gerade in jene Bereiche investiert, die bei älteren Wohnhäusern für Käufer häufig

einen erheblichen zukünftigen Kosten- und Sanierungsfaktor darstellen können. Hier präsentiert sich das Gebäude hingegen energetisch auf einem ausgesprochen zeitgemäßen Niveau.

Für die bereits ausgeführte thermische Sanierung von Fenstern und Fassade entstehen der Käuferseite keine zusätzlichen Sanierungskosten. Der Vorteil der erneuerten Gebäudehülle kann somit unmittelbar übernommen werden, ohne diese Maßnahmen selbst finanzieren zu müssen.

Die berechneten Energiekennzahlen für den sanierten Zustand unterstreichen die hohe thermische Qualität: **Referenz-Heizwärmebedarf HWBRef,SK 21,2 kWh/m²a und Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE,SK 0,79 – jeweils Klasse A.**

Für zukünftige Eigentümer bedeutet das vor allem eines: Man erwirbt nicht nur eine großzügige Wohnung in hervorragender innerstädtischer Lage, sondern profitiert gleichzeitig von einer **bereits erfolgten Investition in die thermische Zukunft des Hauses**.

GEPFLEGTE AUSSTATTUNG FÜR DEN WOHNALLTAG

Die separate Einbauküche ist mit Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug ausgestattet. Die klare Aufteilung bietet Arbeitsfläche und Stauraum, während der direkte Zugang zur Loggia den Küchenbereich um einen kleinen Platz im Freien erweitert.

Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne, einen großzügigen Waschtisch, WC und einen Waschmaschinenplatz**. Weiße Wandfliesen und der charakteristische Boden verleihen dem Raum eine klassische Gestaltung.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasetagenheizung mit Heizkörpern**; auch die Warmwasserbereitung erfolgt über die Therme.

Die Wohnung präsentiert sich als gepflegter Bestand mit wohnlichem Charakter. Die erneuerte thermische Gebäudehülle ergänzt den vorhandenen Innenausbau um einen wesentlichen zeitgemäßen Qualitätsaspekt.

DIE LOGGIA – EIN KLEINER LIEBLINGSPLATZ IM FREIEN

Ein Kaffee am Morgen, ein Buch am Nachmittag oder ein ruhiger Moment nach einem langen Tag: Die **hofseitige, seitlich geschützte Loggia** bietet Platz für eine kleine Sitzgelegenheit.

Der Blick in den Innenhof und auf die benachbarten Dächer verleiht diesem Außenbereich seinen urbanen Charakter. Ein persönlicher Rückzugsplatz, der den Wohnalltag auf angenehme Weise ergänzt.

AUSSERGEWÖHNLICH ZENTRAL – VIELES EINFACH ZU FUSS

Die zentrale Lage zählt zu den besonderen Stärken dieser Wohnung. Das Fasanviertel im 3. Wiener Gemeindebezirk verbindet gewachsene Nachbarschaft mit kurzen Wegen in Richtung Belvedere, Rennweg, Hauptbahnhof und Wiener Innenstadt.

Besonders attraktiv: Das **Wiener Stadtzentrum ist in etwa 20 bis 25 Minuten zu Fuß erreichbar**. Auch der **Wiener Hauptbahnhof liegt nur rund 1.400 Meter entfernt**. Damit lassen sich sowohl innerstädtische Ziele als auch einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Österreichs bequem erreichen.

Diese Kombination aus **fußläufiger Innenstadtnähe und einer außergewöhnlich hohen Dichte an öffentlichen Verkehrsmitteln** ist ein echter Standortvorteil – gerade für Menschen, die im Alltag weitgehend ohne Auto auskommen möchten.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL PRAKTISCH VOR DER HAUSTÜRE

Die **Straßenbahnhaltestelle befindet sich praktisch direkt vor dem Haus** und ist lediglich rund 50 bis 100 Meter entfernt. Die Linien **O und 71** sowie weitere öffentliche Verbindungen im Umfeld sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit unterschiedlicher Stadtteile.

Auch die **S-Bahn-Station Rennweg liegt nur rund 350 Meter entfernt**. Aufgrund der derzeit laufenden Modernisierung der Wiener Stammstrecke ist der reguläre S-Bahn-Verkehr im Bereich Rennweg aktuell vorübergehend eingeschränkt. Nach Abschluss der Arbeiten steht damit wieder ein besonders leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsknoten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Der **Wiener Hauptbahnhof ist rund**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei

ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <200m
Klinik <850m
Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <275m
Universität <600m
Höhere Schule <375m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <400m
Polizei <800m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <1.050m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap