

**Exklusiv im Fasanviertel - ??????stilvolle 3-Z-Wohnung mit
Balkon | zwischen Schloss Belvedere und
Schweizergarten**




HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7398/1165

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,16 m²
Nutzfläche:	72,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	172,50 €
USt.:	19,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



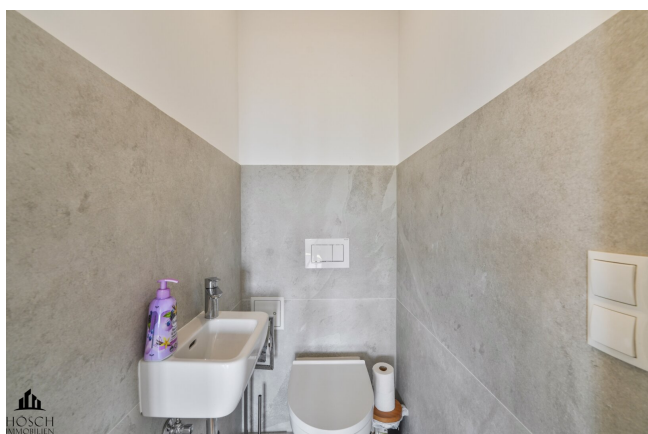
David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A



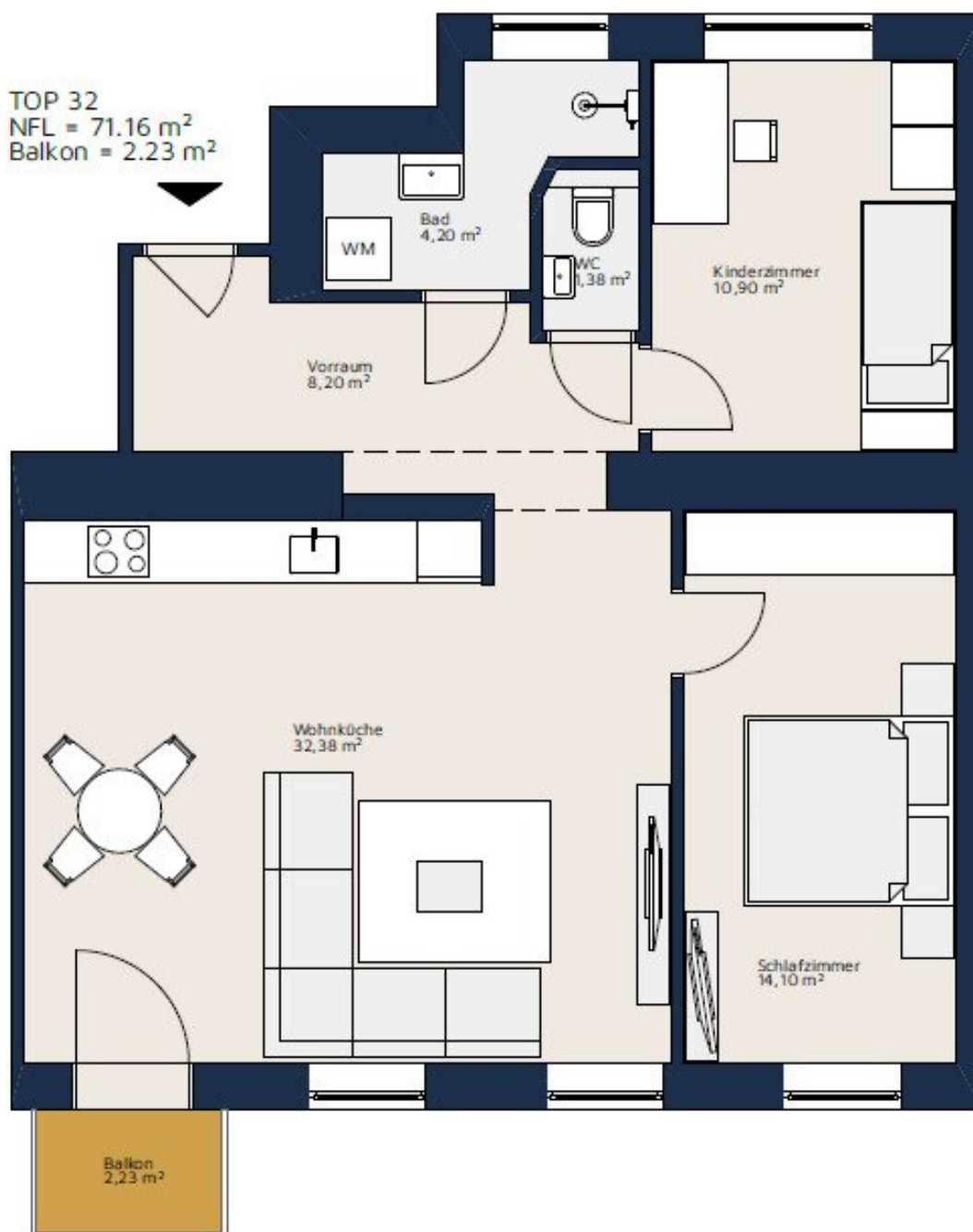








TOP 32
NFL = 71.16 m²
Balkon = 2.23 m²



Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne**, im 4. Stock gelegene **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 71,16 m²** modernes Wohnen in einem stilvollen Ambiente.

Die **Ausstattung** präsentiert sich äußerst **hochwertig**. Der klassische **Fischgrätparkett** verleiht den Räumlichkeiten einen ganz besonderen Charme.

Der **offene Wohn-/Essbereich** mit integrierter, voll ausgestatteter Küche, bildet das Herzstück der Wohnung und bietet mit seinen ca. 32,38 m² viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangt man auf den **Balkon**, der eine ideale Möglichkeit bietet, den Tag mit einem Kaffee an der frischen Luft zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Hier genießt man einen Blick auf den **wunderschönen Schweizergarten**. Dieser bietet **Erholung für Klein und Groß**. Viele Kinderspielplätze, Sportareale, Ruhebänke, ein Schwimmbad, ein Teich und ein gutes Gasthaus, genannt „Zur kleinen Steiermark“ findet sich hier.

Die Wohnung verfügt über ein **großzügiges Schlafzimmer** mit ca. 14,10 m² sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 10,90 m². Das **moderne Badezimmer** in **zeitlos elegantem Stil** gehalten, ist mit einer **Walk-In Dusche** ausgestattet, während das **separate WC** inkl. Waschbecken zusätzlichen Komfort bietet.

ERSTKLASSIGE LAGE:

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im Fasanviertel. Der **Botanische Garten** und das **Schloss Belvedere**, eines der bedeutensten Museen und **UNESCO-Weltkulturerbe**, sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, mit dem **Hauptbahnhof** (U1, S-Bahn, etc.), Straßenbahnen und Bussen, ermöglicht es Ihnen, die **Wiener Innenstadt in kurzer Zeit zu erreichen**.

Kaufpreis: € 399.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap