

**Fasanviertel - Neuadaptierte DG-Wohnung mit 9
m²-Westterrasse im 6. Liftstock**



Objektnummer: 799

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	68,73 €
USt.:	6,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51

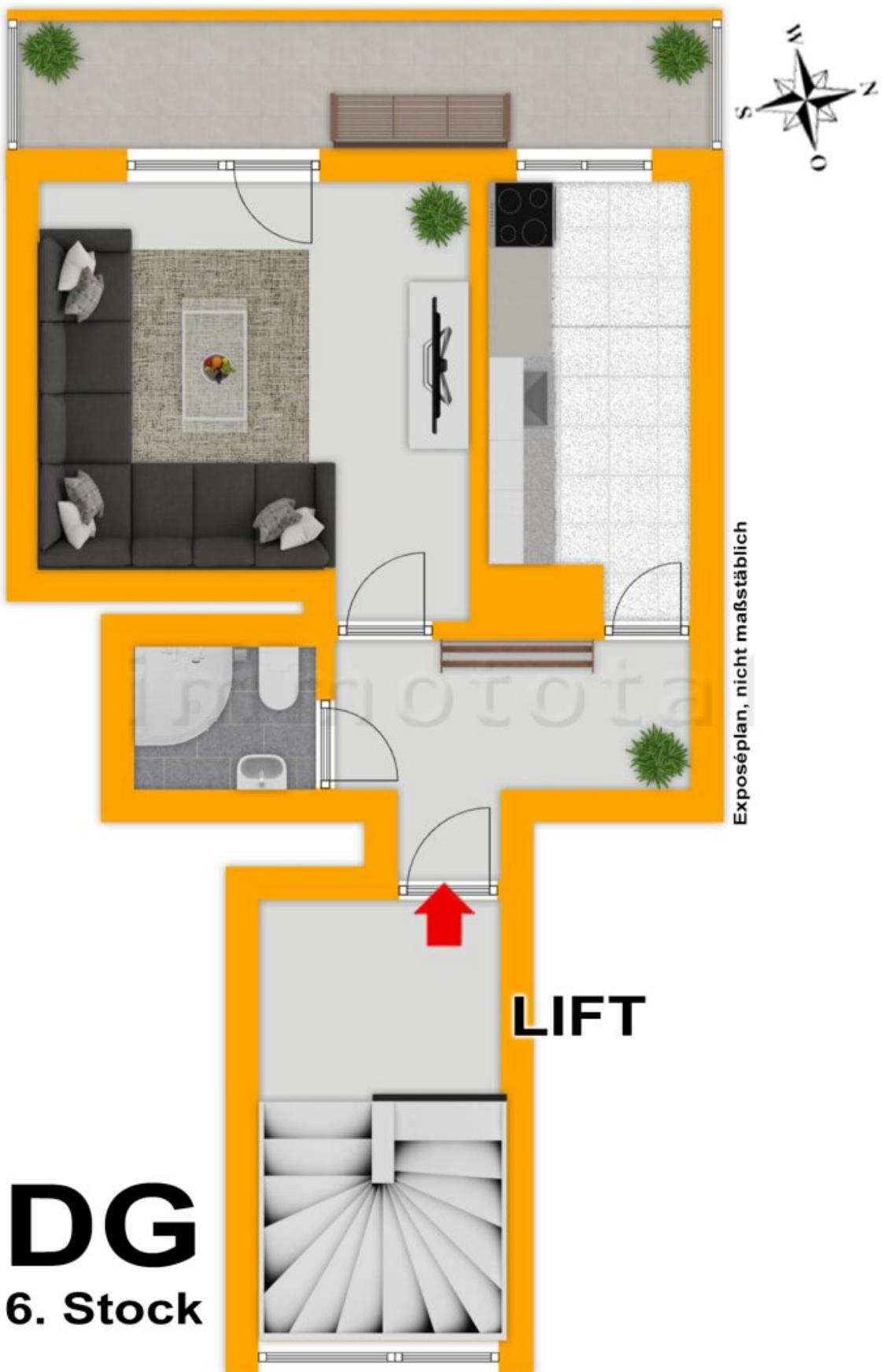












Objektbeschreibung

Im begehrten Fasanviertel, in der **Fasangasse** und nur wenige Schritte vom **Botanischen Garten (Zugang Jaquin-Tor)** entfernt, befindet sich diese sehr helle und freundlich wirkende Dachgeschosswohnung mit ca. 38 m² Wohnfläche im 6. Liftstock.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **9 m² große West-Terrasse**, die ausreichend Platz für Begrünung bietet und damit eine private Freifläche mit angenehmem Freiraumgefühl mitten im urbanen Umfeld schafft.

Das Wohnhaus (Baujahr 1967) befindet sich in einem gepflegten Erhaltungszustand. Der **Eingangsbereich wurde vor kurzem neu verfliest**, wodurch die Bewohner in einem ansprechenden und einladenden Entrée empfangen werden.

ZUSTAND:

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und zeigt sich in **modernisiertem und äußerst gepflegtem Zustand**.

FLÄCHEN:

Wohnfläche gem. Nutzwertgutachten: 38,09 m²

Wohnfläche gem. Stockwerksplan: 35,20 m²

Terasse gem. Stockwerksplan: 9,18 m²

Eine Vermessung mit Naturmaßen wurde nicht vorgenommen.

UMGESTALTUNGSPOTENZIAL:

Aktuell verfügt die Wohnung über einen Wohn-/Schlafraum sowie eine separate Küche. Mit überschaubarem Aufwand können die Küchenanschlüsse in den Wohnraum verlegt werden, wodurch sich die bisherige Küche als **eigenständiges Schlafzimmer** nutzen lässt. So entsteht ein attraktives **2-Zimmer-Grundrisslayout**.

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer » [virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

Böden:

Wohnzimmer: Hochwertiger Laminat

Badezimmer, Vorraum, Küche: Fliesen

Terrasse: Waschbetonsteine

Fenster:

Kunststoff-Isolierverglasung

Heizung:

Infrarot-Heizung (das Wohnhaus verfügt über einen Gas-Anschluss)

Küche:

Anschlüsse vorbereitet (können auch in den Wohnraum verlegt werden)

Kellerabteil:

Ja, ca. 3 m²

MÖBLIERUNG:

unmöbliert

SONSTIGES:

Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum vorhanden

BETRIEBSKOSTEN-Aufschlüsselung:

Betriebskosten	EUR	75,60	inkl. 10% USt
Reparaturrücklage	EUR	42,77	
Gesamt	EUR	118,37	inkl. USt

VERKEHRSANBINDUNG:

Straßenbahn: O (ca. 150 m)

Buslinie: 77A (ca. 290 m)

U-Bahn: Linie U3 Rochusgasse (ca. 1,35 km)

Lokalbahnhof Rennweg (ca. 300 m)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

BEZUG:

Nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

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 <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap