

**Urban, praktisch, zentral – 32 m<sup>2</sup> mit vielen Möglichkeiten  
nähe Rennweg & Belvedere**



Einrichtungsvorschlag - Visualisiert, Variante 1

**Objektnummer: 5675/509**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1973                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig  |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 143,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,15                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 168.800,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 84,85 €               |
| <b>USt.:</b>                         | 8,49 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

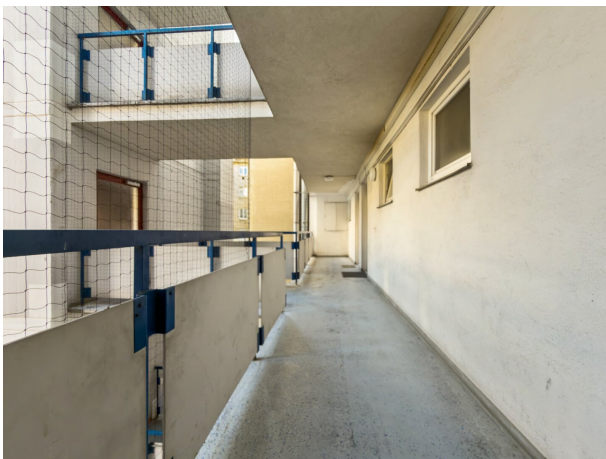
VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

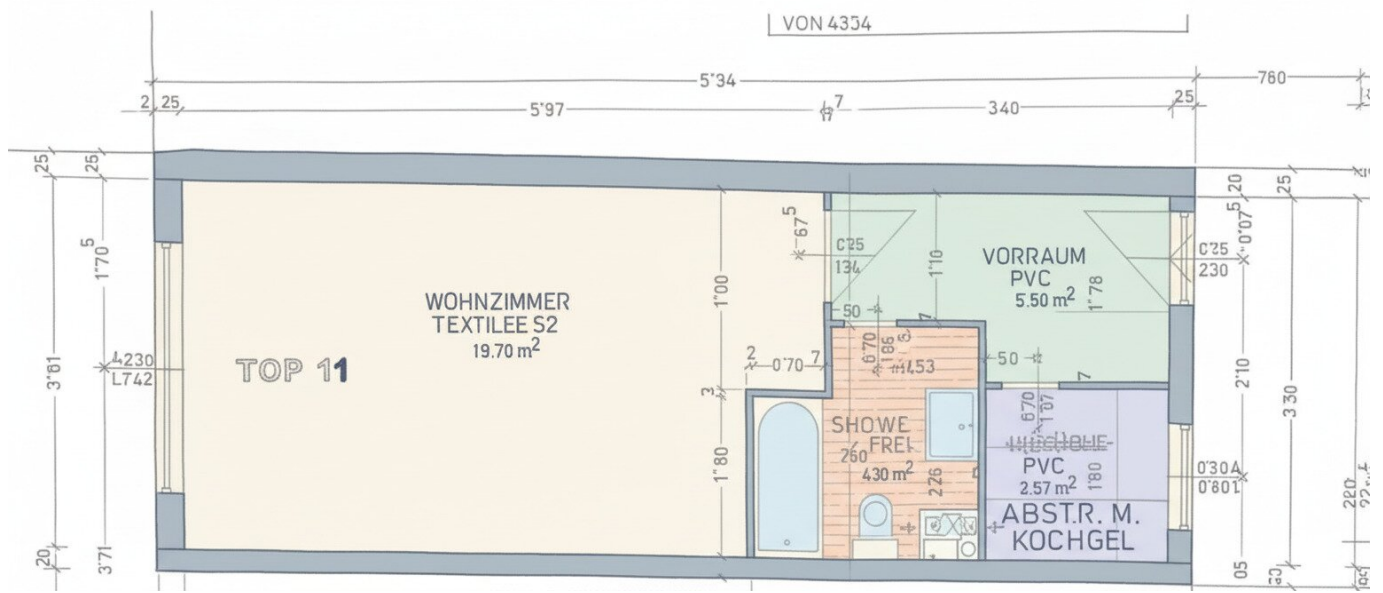












## Objektbeschreibung

### Urban, praktisch, zentral – 32 m<sup>2</sup> mit vielen Möglichkeiten nahe Rennweg & Belvedere

Diese **1-Zimmer-Wohnung in der Fasangasse, 1030 Wien**, ist ein echtes Stadthighlight für alle, die zentrale Lage, solide Bausubstanz und Gestaltungsspielraum schätzen. Im 4.

**Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus 1973** gelegen, bietet sie rund **32 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche** – kompakt, ruhig und mit viel Potenzial für kreative Köpfe, die sich ihr Zuhause selbst gestalten möchten.

Perfekt für **Singles, Studierende, Stadtpendler oder Anleger**, die in bester Lage des 3. Bezirks investieren wollen.

### Raumaufteilung – praktisch, klar, individuell gestaltbar

- **Vorraum** – zentral begehbar, mit Platz für Garderobe oder Stauraum.
- **Kochnische** – kompakt, mit der Möglichkeit zur Modernisierung oder Integration in den Wohnraum.
- **Wohn-/Schlafzimmer** – großzügig geschnitten und vielseitig nutzbar – ob als gemütliches Studio, City-Pied-à-terre oder Arbeitswohnung.
- **Badezimmer mit WC** – funktional, mit Badewanne und Verfliesung aus dem Baujahr.

**Gesamtwohnfläche:** ca. 32 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 4. OG mit Lift

**Zustand:** modernisierungsbedürftig, Gaszentralheizung

### Das Haus – gepflegt, solide, zentral

Das Gebäude stammt aus dem Jahr **1973** und präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit **Lift**. Die Wohnung selbst bietet eine solide Basis für eine individuelle Neugestaltung – perfekt für alle, die ihren eigenen Stil umsetzen möchten.

### Monatliche Vorschreibung – transparent & übersichtlich

Die laufenden Kosten der Wohnung sind angenehm überschaubar und setzen sich wie folgt

zusammen:

- **Betriebskosten:** EUR 84,85 zzgl. 10 % USt (EUR 8,49) – **gesamt EUR 93,34**
- **Heizkosten:** EUR 45,79 zzgl. 20 % USt (EUR 9,16) – **gesamt EUR 54,95**
- **Warmwasserkosten:** EUR 23,69 zzgl. 10 % USt (EUR 2,37) – **gesamt EUR 26,06**
- **Rücklage:** EUR 33,94 (ohne USt)

**Gesamt monatliche Vorschreibung: EUR 208,29**

## **Die Lage – Fasangasse: urban, ruhig, top angebunden**

Die **Fasangasse** gilt als eine der gefragtesten Adressen des 3. Bezirks – **zentral, ruhig und bestens infrastrukturiert**.

Nur wenige Schritte entfernt liegt der **Rennweg**, mit **S-Bahn-Anbindung (S1, S2, S3, CAT zum Flughafen)** sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien mit welchen die Wiener Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreicht werden kann.

Auch die **U3 Rochusgasse** ist schnell erreichbar – so sind Sie in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt.

In der Umgebung finden sich zahlreiche **Supermärkte, Cafés, Apotheken und Restaurants**, während die **Landstraßer Hauptstraße** mit vielfältigem Einkaufsangebot lockt.

Für Spaziergänge oder sportliche Auszeiten liegen der **Belvedere-Garten**, der **Arenbergpark** und der **Botanische Garten** quasi vor der Haustür – grün, ruhig und ideal zum Durchatmen.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung – schnell, zentral, bestens vernetzt**

- **Straßenbahn – Haltestelle „Fasangasse“ (ca. 1 Minute Fußweg)**
  - **Linie 18** – verbindet Hauptbahnhof, Matzleinsdorfer Platz, Burggasse, Währinger Straße; ideale Querverbindung durch die Stadt.
- **Bahnhof „Wien Rennweg“ (ca. 4–6 Minuten Fußweg)**
  - **S-Bahn-Linien: S1, S2, S3, S4, S7, S80**

- schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof, Floridsdorf, Meidling und Wien Mitte
- **S7**: Direktlinie zum **Flughafen Wien**
- **S80**: Ost-West-Querung (Hütteldorf – Aspern)

- **Straßenbahn – Haltestelle „Rennweg“ (ca. 2–3 Minuten Fußweg)**

- **Linie 71** – fährt direkt in die Innenstadt bis Börse / Schottentor; Richtung Landstraße und Zentralfriedhof.

- **Buslinien im Umfeld (je nach Linie ca. 1–6 Minuten Fußweg)**

- **13A** – zentrale West-Ost-Verbindung (Hauptbahnhof – Alser Straße)
- **77A** – Richtung Praterkai / Erdberg
- **Nachtbus N66 & N25** – Nachtverbindungen durchs Stadtgebiet

- **Wien Hauptbahnhof (ca. 8 Minuten Fußweg oder 4 Minuten mit Linie 18)**

- Österreichweite und internationale Anschlüsse sowie U1.

## **Kurz gesagt:**

Diese Wohnung ist ein **solides Investment mit Zukunftsperspektive** – sei es als **Starterwohnung, City-Apartment** oder **Anlegerobjekt**.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein modernes, urbanes Zuhause schaffen – in einer Lage, die in Wien seit Jahren zu den begehrtesten zählt.

**Kaufpreis: EUR 168.800,-**

zuzüglich **3,6 % Vermarktungshonorar** (inkl. 20 % USt.)

**Jetzt besichtigen & Potenzial erkennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap