

54 m² mit Parkblick mitten im 9. Bezirk – urban und ruhig zugleich



Objektnummer: 960/74491
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	151,21 €
USt.:	15,12 €
Provisionsangabe:	

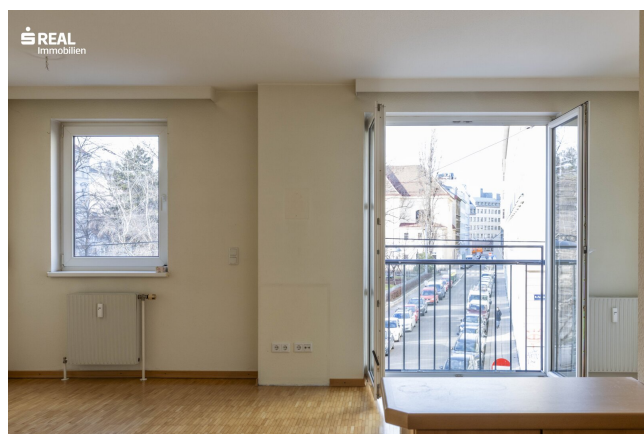
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

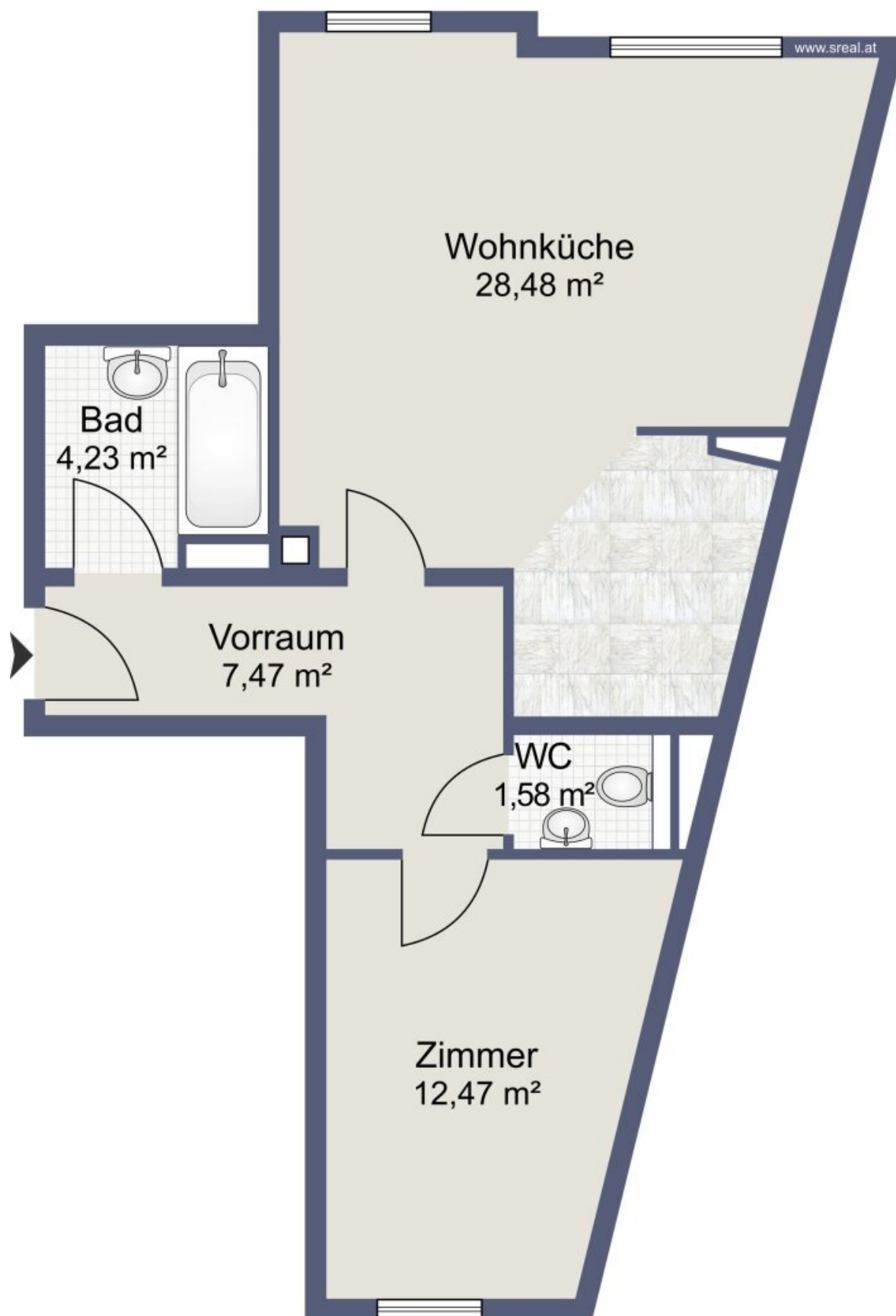


Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

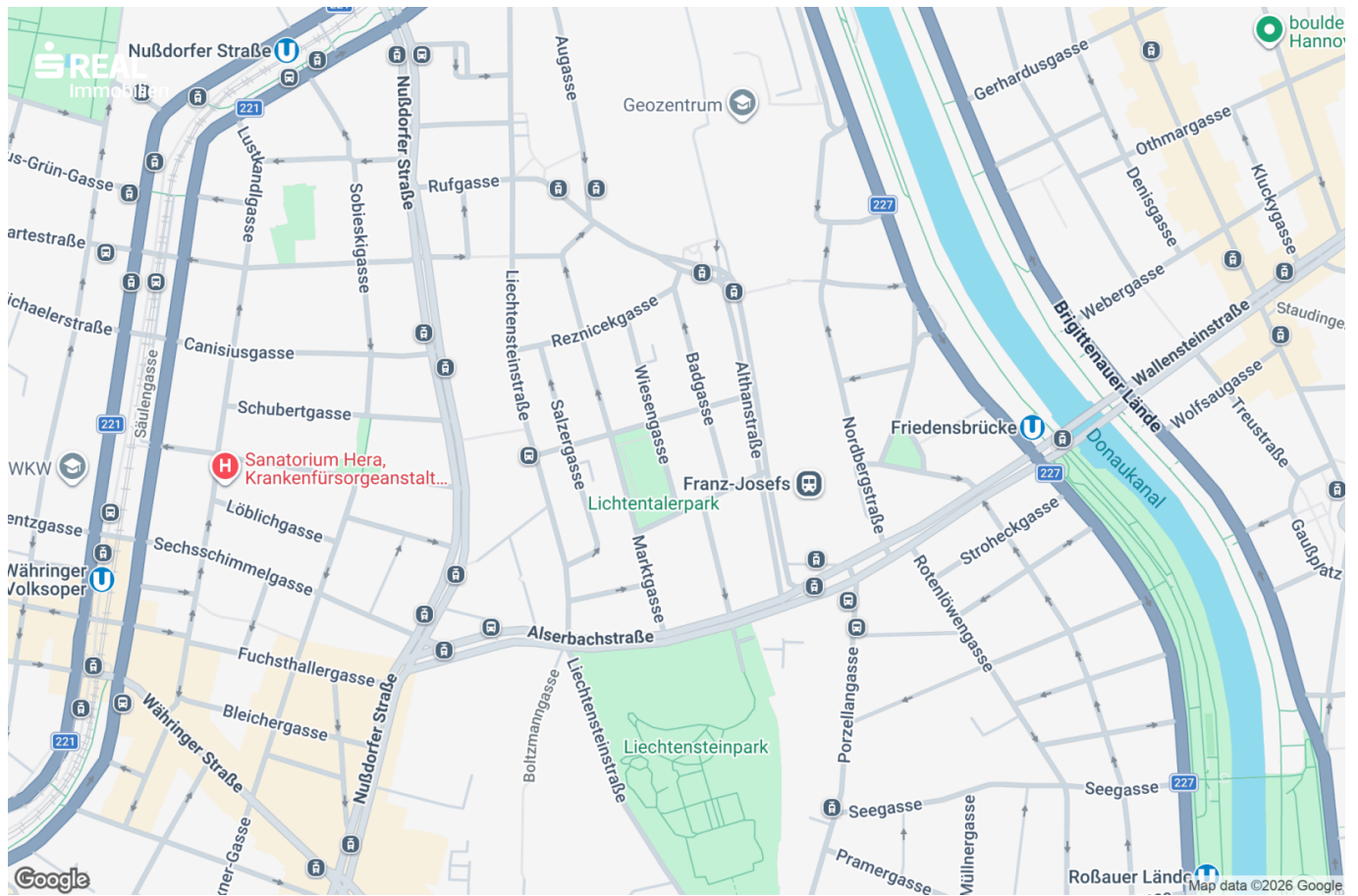






Skizze 2. Stock





Objektbeschreibung

Diese ca. 54,23 m² große Wohnung liegt in der Fechtergasse im 9. Bezirk, nur wenige Schritte von der Porzellangasse entfernt, und befindet sich im 2. Stock eines Hauses mit Lift.

Die Wohnung besteht aus einem in den Innenhof gerichteten Schlafzimmer sowie einem großzügigen Wohnzimmer mit integrierter Küche. Der Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen schätzen.

Besonders hervorzuheben ist der freie Blick auf den Lichtentalerpark: kein direktes Gegenüber, viel Tageslicht und eine spürbar offene Wohnatmosphäre.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältiger Nahversorgung, Cafés und Restaurants entlang der Porzellangasse. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend – Straßenbahnlinien, U-Bahn und der Franz Josef Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Eine hochwertige Wohnung mit Grünblick in einer der gefragtesten Wohnlagen des 9. Bezirkes.

This approximately 54.23 m² apartment is located in Fechtergasse in Vienna's 9th district, just a few steps from Porzellangasse, and is situated on the 2nd floor of a building with an elevator.

The apartment comprises a courtyard-facing bedroom and a spacious living room with an integrated kitchen. The well-designed layout creates a pleasant sense of space and is ideal for singles or couples who appreciate urban living.

A particular highlight is the unobstructed view of Lichtentaler Park: no direct opposite building, abundant natural light, and a noticeably open living atmosphere.

The location stands out thanks to its excellent infrastructure, offering a wide range of local amenities, cafés, and restaurants along Porzellangasse. Public transport connections are superb – tram lines, the underground, and Franz Josef Station are all within easy walking distance.

A high-quality apartment with green views in one of the most sought-after residential areas of the 9th district.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.