

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia



**Objektnummer: 960/74873**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,69 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,55 €
<b>Heizkosten:</b>	159,40 €
<b>USt.:</b>	43,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

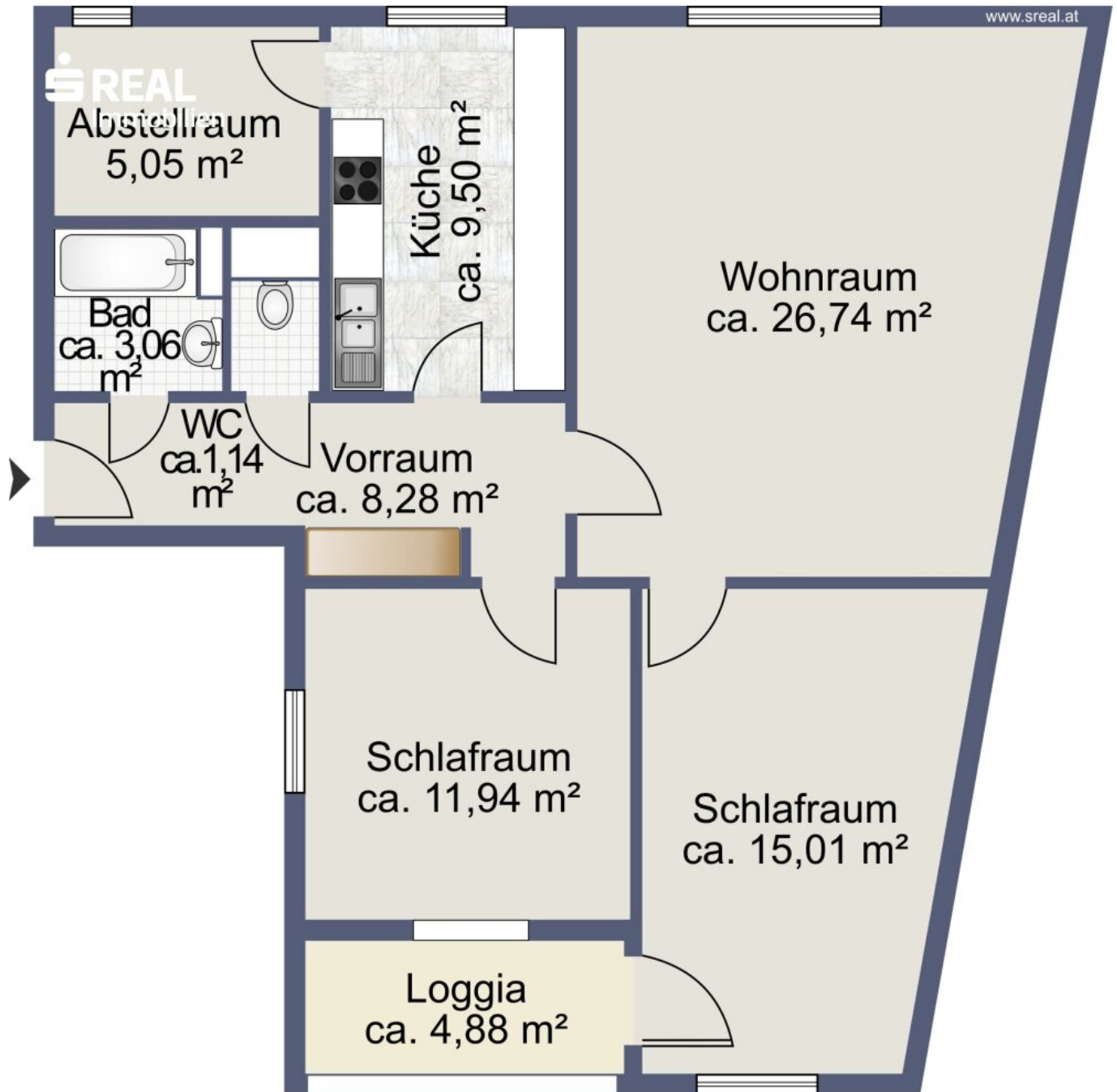
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60



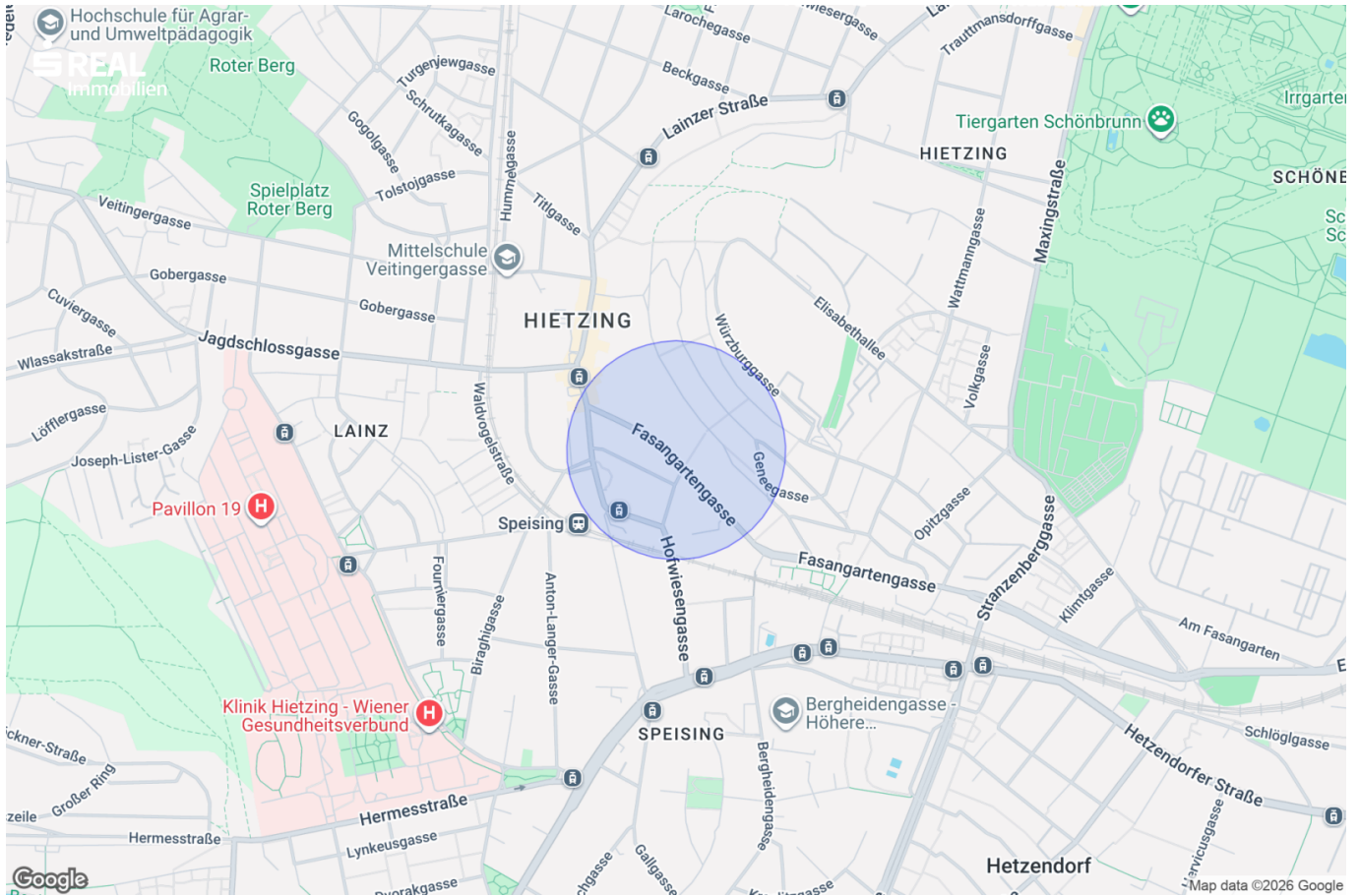








Skizze



## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens gelangt diese charmante und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 1985) in ruhiger Lage der Fasangartengasse zum Verkauf. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, angenehmem Wohnambiente und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt besonders interessant.

Die Wohnung befindet sich im 1,5. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> zuzüglich einer ca. 4 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt.

### Durchdachte Raumaufteilung:

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der funktionale Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer stehen zur Verfügung, wobei eines direkten Zugang zur sonnigen Loggia bietet.

Die separate Küche ist praktisch angelegt und wird durch einen angrenzenden, ca. 5 m<sup>2</sup> großen Abstellraum ergänzt, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Ein modernes Badezimmer sowie ein separat begehbares WC runden das Raumangebot komfortabel ab.

### Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist mit schönen Parkettböden in den Wohnräumen ausgestattet, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die Nassräume sind zeitlos und neutral verfliest.

Doppelt verglaste Kunststofffenster gewährleisten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Gaszentralheizung.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3147739?accessKey=69a0>

### Lage – Wohnen zwischen Stadt und Natur:

Die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung ist durch die Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 sowie die Buslinien 56A und 56B gewährleistet. Zusätzlich befindet sich die S-Bahn-Station Speising in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Die nahegelegene Lainzer Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu weitläufigen Grünflächen: Der Lainzer Tiergarten sowie der Schlosspark Schönbrunn sind nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung, für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge in der Natur.

**Fazit:**

Eine ideale Wohnung für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit bester Infrastruktur verbinden möchten – ein echtes Wohnjuwel im 13. Bezirk.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m



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.