

3 ZIMMER MÖGLICH | RUHIGE WOHNUNG MIT VERGLASTER LOGGIA



Loggia

Objektnummer: 1609/46963

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangartengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,50 m ²
Nutzfläche:	80,97 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	164,32 €
Heizkosten:	99,52 €
USt.:	32,78 €
Provisionsangabe:	

10.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

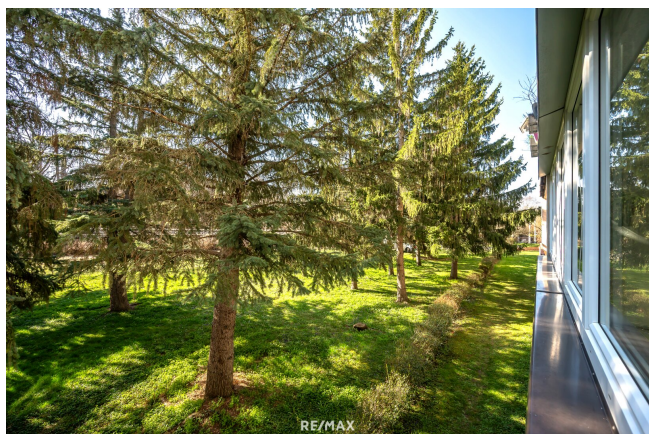


Karin Prosenik-Resch

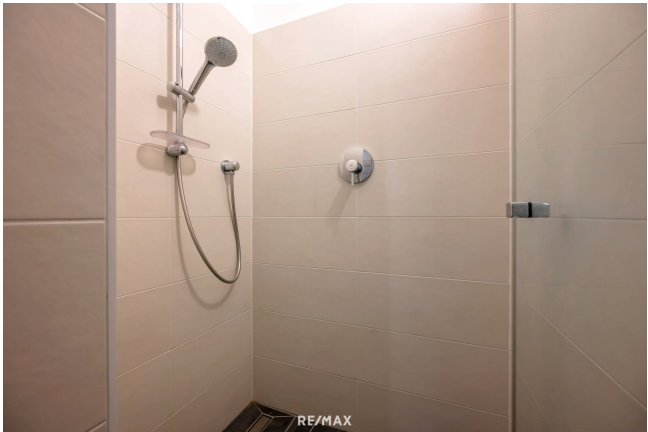
Prosenik-Resch Immobilien OG

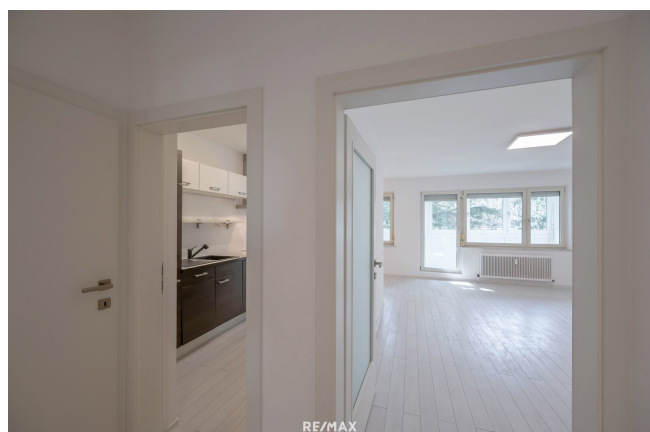






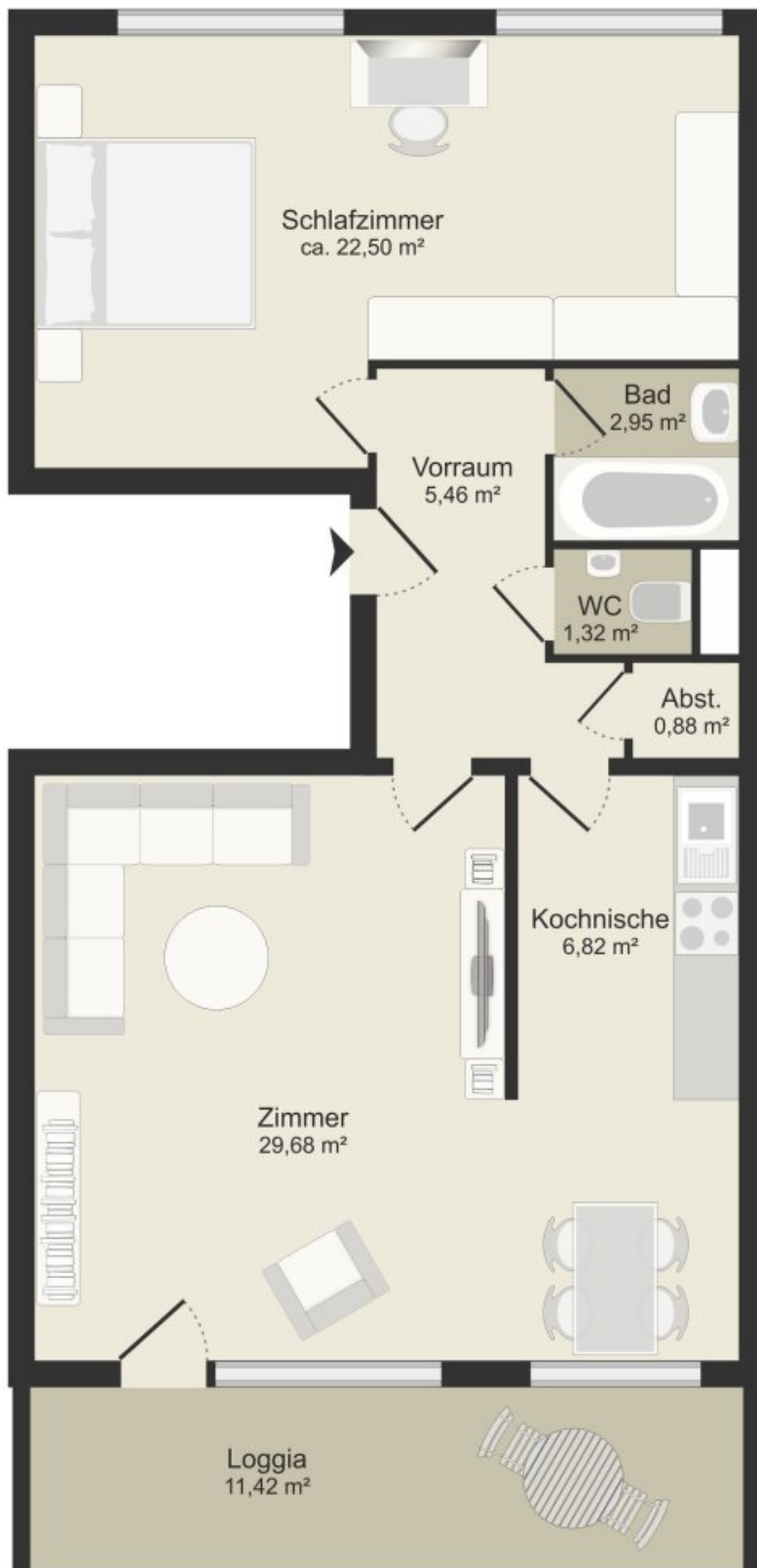












Objektbeschreibung

Das **Wichtigste auf einen Blick:**

- Wohnhaus Baujahr ca. **1974**

- **1. Stock** (ohne Lift)

- **Verglaste Loggia**

Öffnung der Loggia grundsätzlich möglich (*vorbehaltlich Genehmigung der Eigentümergemeinschaft*)

- **Adaptierung zu 3 Zimmern möglich** (geringer baulicher Aufwand)

- **ruhige Lage** zwischen Fasangartengasse und Hofwiesengasse

- sehr gute **Öffi-Anbindung**: Linie 60, Bus 56A/56B, S80

- Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung (**Lainzer Tiergarten, Hörndlwald, Roter Berg**)

Die ausführliche Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage zwischen der Fasangartengasse und der Hofwiesengasse in einem gepflegten Wohnhaus aus ca. 1974. Sie liegt im **1. Stock** des Hauses (ohne Lift).

Die derzeitige Raumstruktur bietet **interessantes Entwicklungspotenzial**: Mit vergleichsweise geringem Aufwand kann durch das Einziehen einer zusätzlichen Wand sowie den Einbau einer Tür eine **3-Zimmer-Wohnung** geschaffen werden.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die **verglaste Loggia**, die aktuell als erweiterter Wohnraum genutzt werden kann. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese wieder zu öffnen und damit eine **klassische offene Loggia mit terrassenähnlichem Charakter** zu erhalten (vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft).

Lage

Die Lage verbindet **ruhiges Wohnen mit sehr guter Infrastruktur**. Ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter

Geschäfte, Ärzte, Kindergärten und Schulen – sind fußläufig erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist komfortabel: Die **Straßenbahnlinie 60** mit Anschluss an die **U4**, die **Buslinien 56A und 56B** sowie die **S80** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten sich mehrere nahegelegene Grünräume an, darunter der **Lainzer Tiergarten**, der **Hörndlwald** und der **Rote Berg**, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap