

# READY TO MOVE IN - VOLL MÖBLIERTE WOHNUNG NÄHE BELVEDEREGARTEN



**Objektnummer: 4348**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,68 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	59,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	387.500,00 €
Betriebskosten:	109,95 €
USt.:	14,08 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**

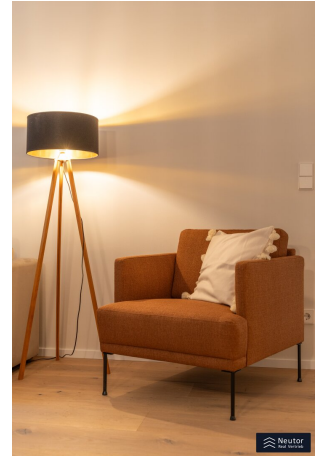
Neutor Real GmbH











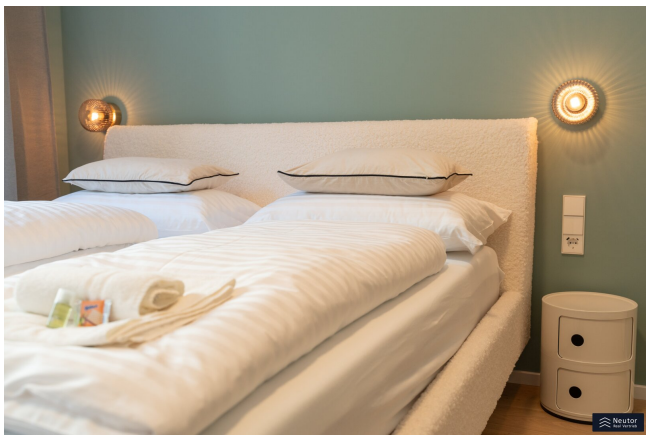








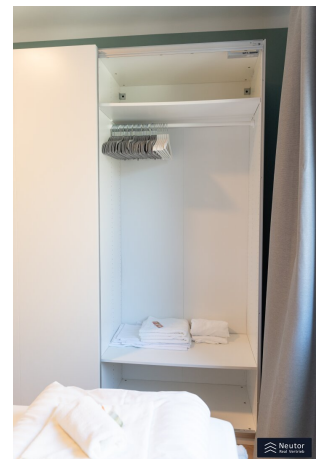












*Grundriss*  
*Fasangasse*  
*1030*





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine mit Liebe zum Detail sanierte 2 Zimmerwohnung mitten im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung besticht nicht nur mit einer kompletten Sanierung, unter Prämisse höchster Qualitätsansprüche und einer hervorragenden Lage, sondern auch mit einer perfekt abgestimmten Einrichtung.

### Eckdaten:

WNFL: 58,95 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: ja - offene Wohnküche

WC: 1, seperat - mit Handwaschbecken

Badezimmer: 1, mit Walk-In Dusche

Waschmaschinenanschluss: ja, im Badezimmer

Fußbodenheizung: ja

Möblierung: vollmöbliert

Keller: ja

Lift: ja

Stock: 4. Etage

Fahrradabstellplatz: ja, im Innenhof

### Beschreibung:

In einem gepflegten Haus aus den 50er Jahren werden Sie an dieser Adresse empfangen. Mittels Lift gelangen Sie bequem und unkompliziert in die vierte Etage, von wo Sie nicht mehr weit von Ihren neuen Wohnung getrennt sind. Diese exklusive Wohnung betreten Sie über einen großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und mit bereits

vorhandenen Deckenleuchten im edlen Stil überzeugt. Das separate WC wurde im Vorraum angelegt und begeistert mit einer italienischen matten Feinsteinzeugverfliesung inklusive dezenter Aderung, welche für einen perfekten Eyecatcher sorgen. Das Herzstück der Wohnung, das Wohnzimmer, verzaubert die Herzen mit einer hochwertigen Einbauküche. Diese wurde voll ausgestattet und lädt förmlich zum Kochen ein. Farblich bietet die Küche einen charmanten Farbton, der alle Blicke auf sich zieht. Der großzügige Esstisch und die gemütliche Couch sind Teil dieser wunderschönen Wohnung. Das Schlafzimmer befindet sich angrenzend an das Wohnzimmer. Hier wird Ihnen nicht nur ein tolles Platzangebot geboten, sondern auch ein Einbauschränk und ein Bett von der beliebten Marke Westwing. Die Qualität der Möbel ist sehr hochwertig und lässt keine Wünsche offen. Aufgrund der Ausrichtung zum Innenhof garantiert die Wohnung herrliche Ruhe. Das Badezimmer wurde matt verfliest und beherbergt eine edle Walk-In Dusche. Eine Waschmaschine darf hier natürlich nicht fehlen. Die Farbliche Gestaltung der Wohnung und die Auswahl der hochwertigen Einrichtung rundet das Angebot ab. Eine exklusive Wohnung, welche im Jahre 2023 mit viel Liebe zum Detail saniert wurde und mit geschmacklichen Details, einer durchdachten als auch einer platzsparenden Raumaufteilung und einer Fußbodenheizung die Herzen überzeugen kann.

**Komplette Möblierung ist im Kaufpreis inbegriffen.**

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 387.500,-

**BK:** ca. € 217,66,- inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

**Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt sehr zentral, zwischen Schweizer Garten und Hauptbahnhof (U1), lediglich wenige Gehminuten von der S-Bahn Station Rennweg und der Straßenbahnlinien O und 71

entfernt, mit direkter Verbindung in die Innenstadt. Botanischer und Schweizer Garten, bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Im Bereich Bildung steht Ihnen das Schulzentrum HAK HTL Ungargasse zur Verfügung. Eine tolle Wohnung in bestens angebundener Lage!

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m



Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap