

**Exklusiv im Fasanviertel - ??????stilvolle 3-Z-Wohnung mit  
Balkon | zwischen Schloss Belvedere und  
Schweizergarten**



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7398/1165**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,39
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,50 €
<b>USt.:</b>	19,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A

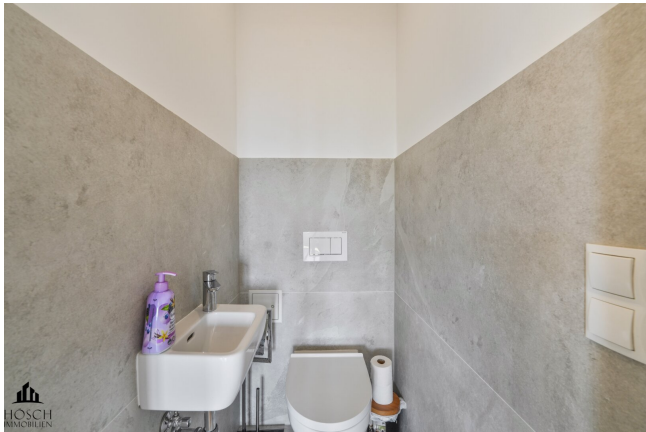








  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



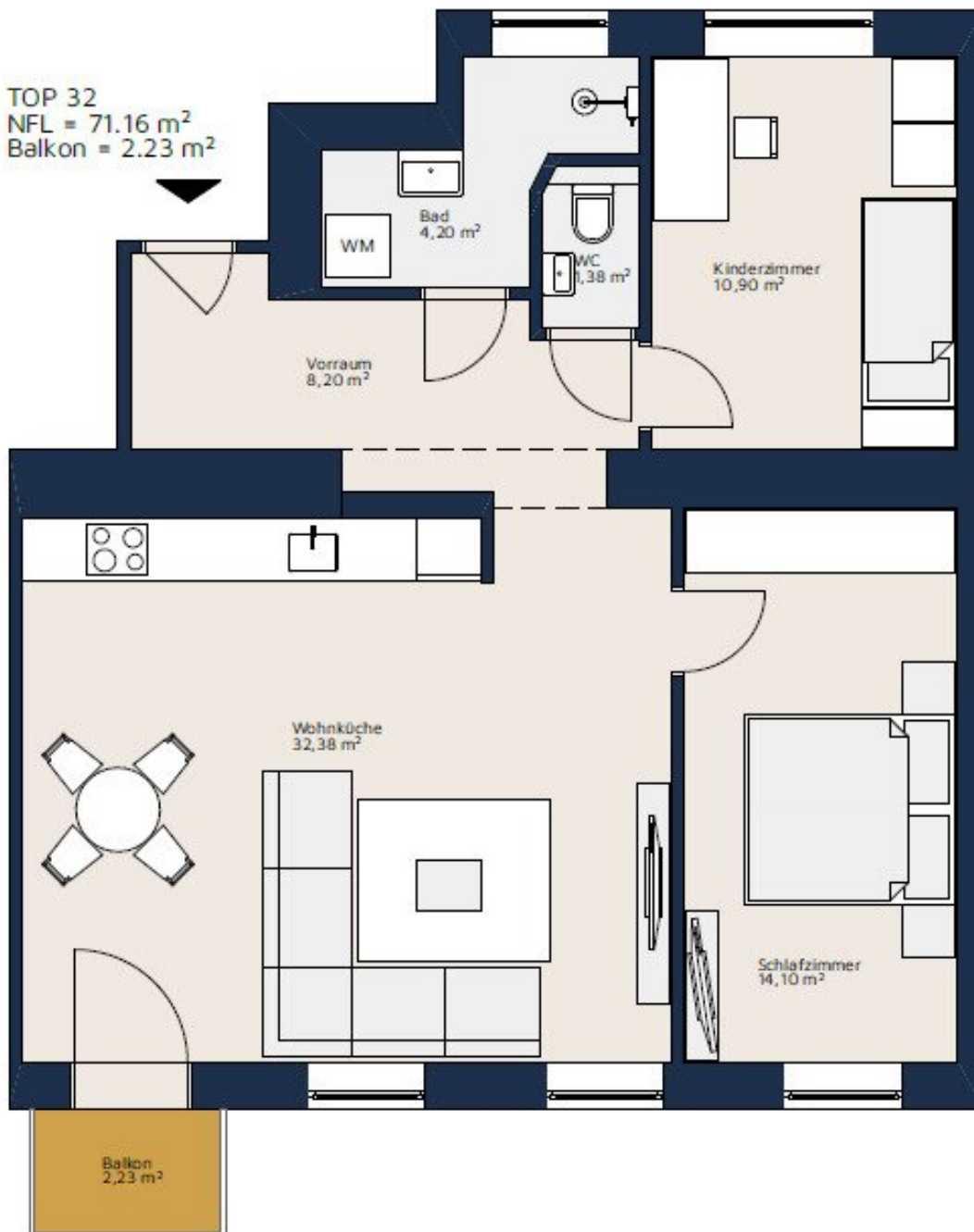
  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



TOP 32  
NFL = 71.16 m<sup>2</sup>  
Balkon = 2.23 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne**, im 4. Stock gelegene **3-Zimmer-Wohnung** bietet auf einer Wohnfläche von **ca. 71,16 m<sup>2</sup>** modernes Wohnen in einem stilvollen Ambiente.

Die **Ausstattung** präsentiert sich äußerst **hochwertig**. Der klassische **Fischgrätparkett** verleiht den Räumlichkeiten einen ganz besonderen Charme.

Der **offene Wohn-/Essbereich** mit integrierter, voll ausgestatteter Küche, bildet das Herzstück der Wohnung und bietet mit seinen ca. 32,38 m<sup>2</sup> viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangt man auf den **Balkon**, der eine ideale Möglichkeit bietet, den Tag mit einem Kaffee an der frischen Luft zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Hier genießt man einen Blick auf den **wunderschönen Schweizergarten**. Dieser bietet **Erholung für Klein und Groß**. Viele Kinderspielplätze, Sportareale, Ruhebänke, ein Schwimmbad, ein Teich und ein gutes Gasthaus, genannt „Zur kleinen Steiermark“ findet sich hier.

Die Wohnung verfügt über ein **großzügiges Schlafzimmer** mit ca. 14,10 m<sup>2</sup> sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit ca. 10,90 m<sup>2</sup>. Das **moderne Badezimmer** in **zeitlos elegantem Stil** gehalten, ist mit einer **Walk-In Dusche** ausgestattet, während das **separate WC** inkl. Waschbecken zusätzlichen Komfort bietet.

### ERSTKLASSIGE LAGE:

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Lage im Fasanviertel. Der **Botanische Garten** und das **Schloss Belvedere**, eines der bedeutendsten Museen und **UNESCO-Weltkulturerbe**, sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, mit dem **Hauptbahnhof** (U1, S-Bahn, etc.), Straßenbahnen und Bussen, ermöglicht es Ihnen, die **Wiener Innenstadt in kurzer Zeit zu erreichen**.

**Kaufpreis: € 399.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap