

# ERSTBEZUG | GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 1609\_41672**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	131,42 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	798.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Tiefenbohrung



Garten



Terrasse/Balkon



Erdgeschossgrüne



abgehängte Decke

RAR Regenfallrohr GS Geschw.leiter  
 GFF Dachflächenfenster E-Isol. Elektrohandstreckkörper  
 FFK Fenstergarnitur FIK Fliesenbelag

Balkon, Loggia und Terrasse Geländehöhe 1000cm über FDK



Verkaufszettel und nicht Bestandteil des Vertrages und dienen nur als  
 Vorstellung. Boden und Höhenlage, Grund, Zustand und sonstige  
 Angaben, die durch Plan und Text nicht eindeutig festgelegt sind,  
 sind durch die Besichtigung zu überprüfen. Die  
 Grundrisse sind nicht als Maßstab anzusehen. Die  
 Flächenangaben sind nur für die Orientierung und  
 Flächenvergleich. Die Angaben sind nicht verbindlich.  
 \* Hauswerte sind nur für den Vergleich mit anderen  
 Objekten. Die Angaben sind nicht verbindlich.  
 \* Hauswerte sind nur für den Vergleich mit anderen  
 Objekten. Die Angaben sind nicht verbindlich.



Fasangartengasse 39

1130 Wien



ERDGESCHOSS

Top 4 4 ZIMMER WOHNUNG

Wohnnutzfläche 92,82m<sup>2</sup>

Loggia 3,76m<sup>2</sup>

Terrasse 2,240m<sup>2</sup>

Garten 131,42m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum 2,12m<sup>2</sup>

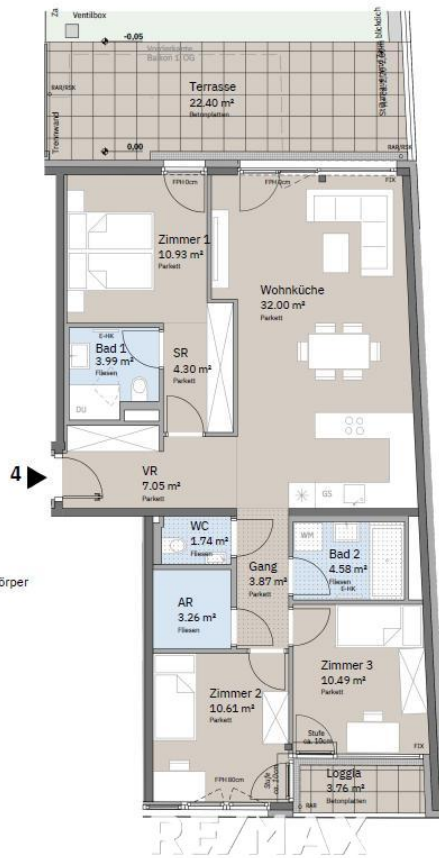
Raumhöhe ca. 2,50m

Raumhöhe abgehängte Decke ca. 2,20m



KOCK ARCHITECTUR ZF GMBH

Außengasse 68/1110 Wien



- Garten
- Terrasse/Balkon
- Entwässerungsrinne
- abgehängte Decke

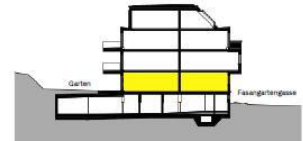
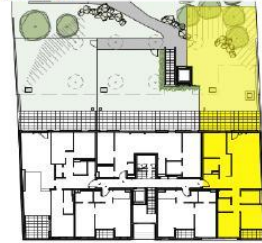
- RAR Regenfallrohr
- RSK Regensinkkasten
- DFW Dachflächenfenster
- FPH Fertiggarapethöhe
- FIX Fixverglasung
- GS Geschirrspüler
- WM Waschmaschine
- E-HK Elektrohandtuchheizkörper

Balkon, Loggia und Terrasse Geländerhöhe 100cm über FOK



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Unverändliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Fasangartengasse 39  
1130 Wien



### ERDGESCHOSS

Top 4		4 ZIMMER WOHNUNG
Wohnnutzfläche	92,82m <sup>2</sup>	
Loggia	3,76m <sup>2</sup>	
Terrasse	22,40 m <sup>2</sup>	
Garten	131,42 m <sup>2</sup>	
Einlagerungsraum	2,12m <sup>2</sup>	
Raumhöhe	ca. 2,50 m	
Raumhöhe abgehängte Decke	ca. 2,30 m	
	Planstand 17.04.2024	

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER Wohnen im Grünen und doch in der Stadt, eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung und perfekte Grundrisse. Der urbane 13. Wiener Bezirk, Hietzing, bietet schönes Wohnen in Wien, nahegelegene Ausflugsziele und beste Infrastruktur. In der Fasangartengasse werden 20 Wohnungen mit 2 – 4 Zimmern und einer Größe zwischen ca. 35 und 132 m<sup>2</sup> inklusive hauseigener Tiefgarage errichtet. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Loggien, Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Das Herzstück des Projektes ist der ruhige Gemeinschaftsgarten, welcher mit Sitzgelegenheiten und einem Spielplatz zum Verweilen einlädt. Zwei große Dachgeschoß-Wohnungen mit schönen Terrassen bilden ein weiteres Highlight dieses Wohnbauprojektes. Neben 14 PKW-Stellplätzen - mit Vorbereitung zur E-Ladestation - punktet die Garage mit einem Fahrradraum und einem Fahrradwaschplatz und sorgt für Komfort im Alltag. Die Grundrisse sind kompakt sowie perfekt durchdacht und bieten somit ein angenehmes Wohngefühl. Das gesamte Projekt wird hochwertig und funktional ausgestattet. In den Wohnräumen wird Eichen-Parkett, in den Bädern stilvolles und solides Feinsteinzeug verlegt. Ein Home Delivery System ermöglicht sichere und bequeme Anlieferungen auch während der Abwesenheit der Bewohner. Die Kombination aus Erdwärme und Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Betriebskosten und unterstreicht den nachhaltigen Gedanken an diesem Projekt. Die Lage besticht einerseits durch die Nähe zum Königberg, andererseits durch die günstige Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur sowie Nahversorgung. S-Bahn-, Straßenbahn- und Autobus-Haltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Tiefgaragenplatz EUR 38.000,- Visualisierungen/Symbolbilder: © JamJam - Planungsänderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

---

---