

**ERSTBEZUG | LOGGIAWOHNUNG | PROVISIONSFREI**



Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 1609\_41680**

**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>	34,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,26 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>	294.200,00 €

## Ihr Ansprechpartner

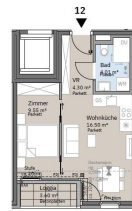


### Karin Prosenik-Resch

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 Verfügung.

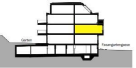


Eintragungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur zur Orientierung. Rechte und Pflichten des Kunden, Verkäufers und Maklers sind durch den Kaufvertrag geregelt. Die Rechte und Pflichten des Kunden sind durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklers geregelt. Die Rechte und Pflichten des Verkäufers sind durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklers geregelt. Die Rechte und Pflichten des Maklers sind durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Maklers geregelt.

- Garten
- Fenster/Balkon
- Einkaufswagen
- abhängige Decke
- RAB Regenfallrohr
- RSD Regenwasserkanne
- DFF Dachflächentank
- FFN Fertigausschütte
- FFX Feuerlöscher
- GS Geschirrspüler
- WV Wärmepumpe
- E-HK Elektrohaushaltsgeräte



Fasangartengasse 39  
1130 Wien



1. OBERGESCHOSS  
Top 12 2 ZIMMER WOHNUNG  
Wohnnutzfläche 34,36m<sup>2</sup>  
Loggia 3,60m<sup>2</sup>  
Einkaufsraum 2,26m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2,20m  
Raumhöhe abhängige Decke  
KÖNIG  
Kock & Architekt ZT GmbH  
Autobosde 94 1130 Wien

## 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.

---

---