

# ERSTBEZUG | BALKONWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 1609\_41685**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,16 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>	768.100,00 €

## Ihr Ansprechpartner

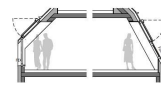


### Karin Prosenik-Resch

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

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

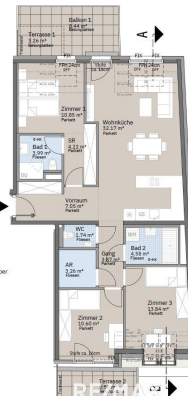
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



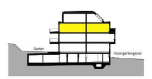
RSB Regenfallrohr  
 RSK Regenkanalisation  
 SFT Dachflächennotenfall  
 FIX Fertigglasplatte  
 GS Geschirrspüler  
 SM Waschmaschine  
 E-INK Elektrohandtaschenkörper

Beton, Loggia und Terrasse Geländehöhe 100cm über FOK  
 0 5 m

Einwirkungen sind nicht festgelegt und können nur als  
 Näherungswerte angegeben werden. Die Berechnung  
 der Tragfähigkeit ist nur für die angegebenen  
 Parameter und Normen gültig. Die Tragfähigkeit ist  
 nicht für andere Lasten, z.B. für die Einwirkung von  
 Schneelast, Windlast, etc. zu garantieren.  
 - Alle Maße in mm, abgerundet auf 5mm, sind  
 ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.  
 - Die Tragfähigkeit ist nicht für andere Lasten, z.B. für  
 die Einwirkung von Schneelast, Windlast, etc. zu  
 garantieren.



Fasangartengasse 39  
 1130 Wien



1. DACHGESCHOSS  
 4 ZIMMER WOHNUNG  
 Wohnnutzfläche 56,17m<sup>2</sup>  
 Balkon 8,46m<sup>2</sup>  
 Terrasse 8,85m<sup>2</sup>  
 Einliegerprogramm 2,24m<sup>2</sup>

Raumhöhe abgehängte Decke ca. 2,30 m  
 Raumhöhe abgehängte Decke ca. 2,30 m  
 KÖRBER  
 Koeck Architekturbüro ZT GmbH  
 Aufbühlstraße 44 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.

---

---