

Hietzing erleben: Lichtdurchflutete 4-Zimmer mit großzügiger Südloggia und sanierungsbedingtem Potential



Wohnzimmer

Objektnummer: 5597/340

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1976
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	95,13 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,35 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	159,17 €
Heizkosten:	181,25 €
USt.:	48,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.





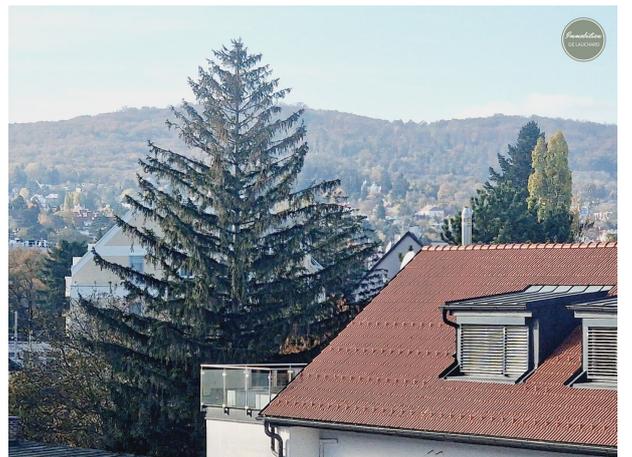




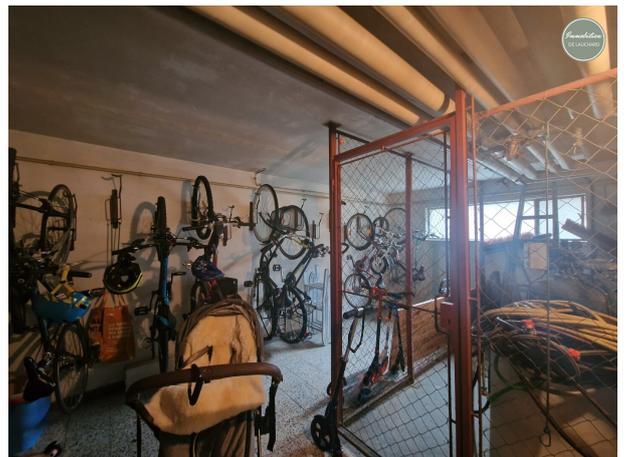










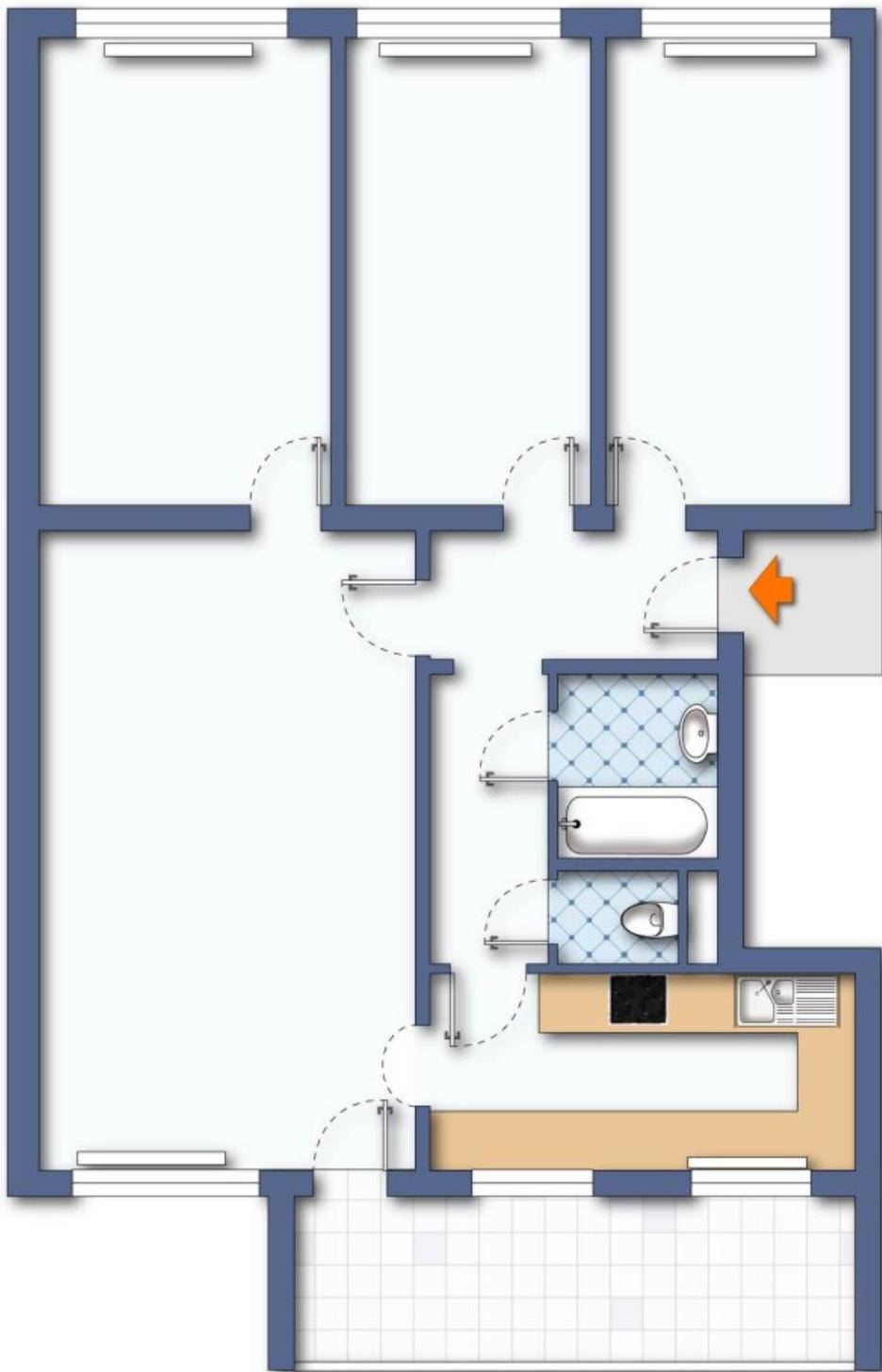




Immobilier
DE LAUCHARD



Immobilier
DE LAUCHARD



Objektbeschreibung

Hietzing erleben: Lichtdurchflutete 4-Zimmer mit großzügiger Südloggia und sanierungsbedingtem Potential

Speziell für Sie hier der link zum: [Video Rundgang](#)

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht eine **großzügige 4-Zimmerwohnung im 2. Stock** (ohne Lift) eines gepflegten 70er-Jahre Bauwerks. Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Licht legen.

Lage: Die Fasangartengasse befindet sich im begehrten 13. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahnlinie 60 mit einer **Durchgangsmöglichkeit zur Hofwiesengasse**. Diese Anbindung ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Knotenpunkte Wiens. Der Lainzer Tiergarten ist von der Loggia bzw. Südwestseite der Wohnung zu sehen, bekannt für seine schönen Wanderwege und Naturerlebnisse in unmittelbarer Nähe erreichbar. Der **Schönbrunner Schlosspark** bzw. der Maxingpark ist nur einen Spaziergang entfernt und bietet einen perfekten Rückzugsort für **Naturliebhaber**. Das hervorragende **Wiener Fahrradnetz** ermöglicht zusätzlich eine alternative Fortbewegungsmöglichkeit.

Wohnungseigenschaften & Infos:

- **Wohnfläche:** 85m² + 10m² Loggia
- **Zimmer:** Wohnzimmer und 3 Schlafzimmer
- **Ausrichtung:** Die Wohnung ist nach Südwesten ausgerichtet, wodurch sie von viel Tageslicht profitiert. Die Schlafräume orientieren sich nach Nordosten und verfügen über ein ansehnliches Gegenüber.
- **Loggia:** Genießen Sie die Loggia mit Blick zum Lainzer Tiergarten – ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Küche:** Die separate Küche verfügt über einen Südblick und ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten - abgetrennt vom Wohnzimmer.
- **Bad/WC:** Bad und WC sind getrennt, was den Komfort für die Bewohner erhöht.
- **Kellerabteil:** Zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **KEIN** Garagen/Parkplatz
- **Öffentliche Anbindung:** Straßenbahnlinie 60, Buslinien 56A, 56B, 8A, N60, S 80 Bahnhof Speising

Zustand: Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihren persönlichen Stil und Geschmack in die Renovierung einzubringen. Der durchdachte Grundriss bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um ein modernes und

gemütliches Zuhause zu schaffen.

Fazit: Diese 4-Zimmerwohnung mit Loggia im 13. Bezirk ist eine rare Gelegenheit für Käufer, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage suchen. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten und die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause.

Kosten: Kaufpreis EUR 319.000,--

Der faire Kaufpreis berücksichtigt eine umfassenden Sanierung und versteht sich als Richtpreis, der je nach Anfrage nach oben, oder auch nach unten variieren kann.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst vom Potential dieser Wohnung - **eine selten gute Option im 13. Bezirk!**

WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION FÜR EIGENNUTZER: SIE KAUFEN IHRE 1. IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG AB 1. JULI 2024!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne können wir einen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie finden das Inserat auch auf www.lauchard-immobilien.at

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Lauchard Immobilien e.U.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap