

**Exklusives Penthouse am Fuße des Königbergs. -
Provisionsfrei für den Käufer.**



Objektnummer: 3898

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,31 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.230.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

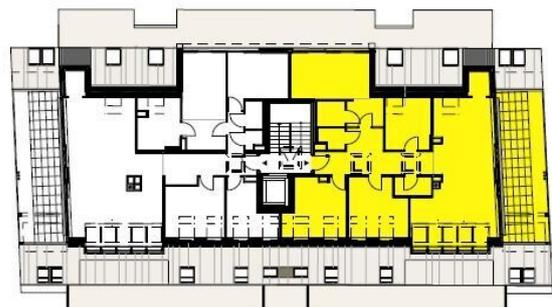
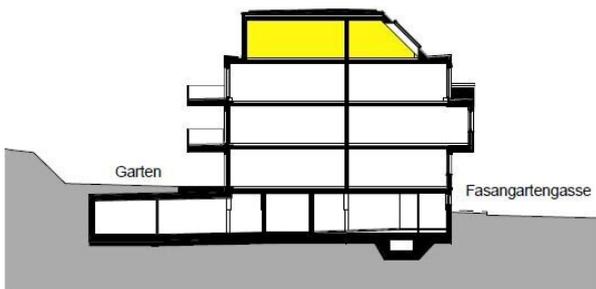
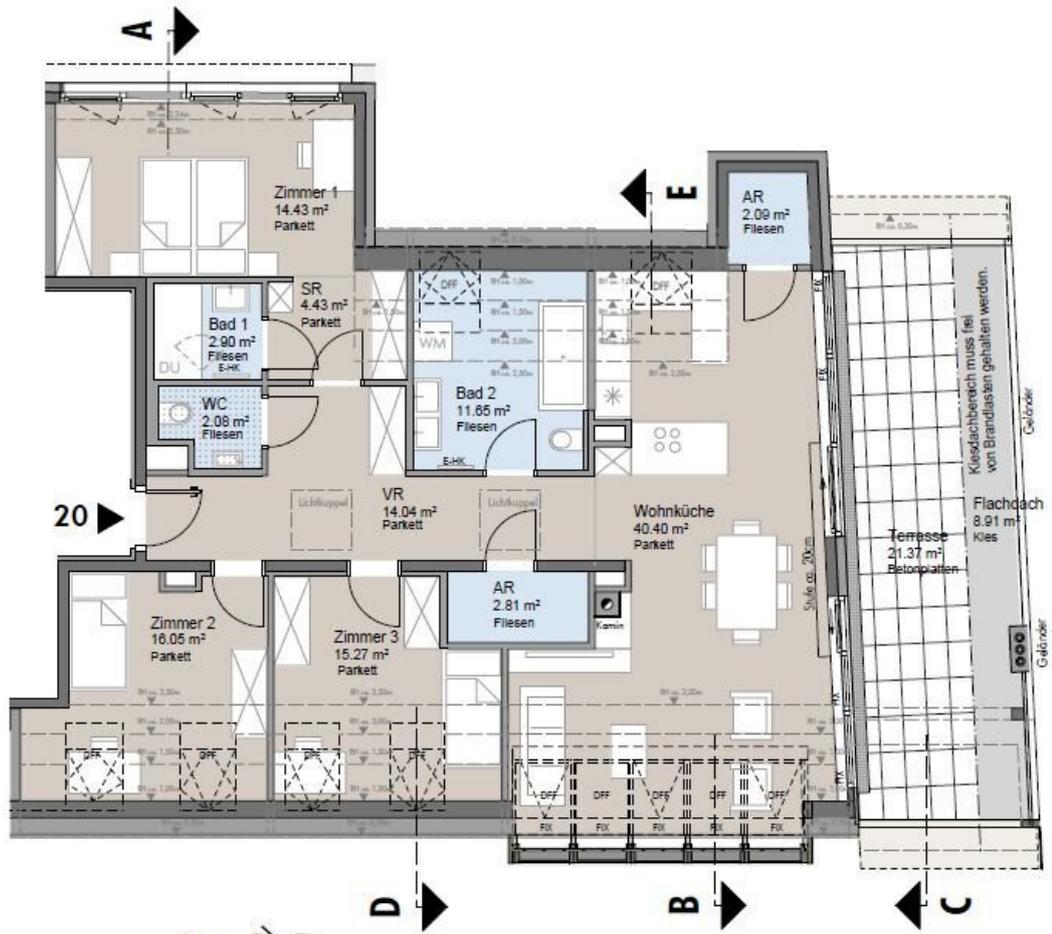


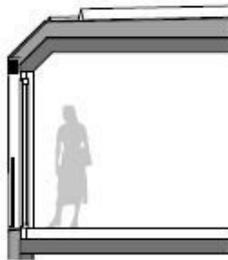
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

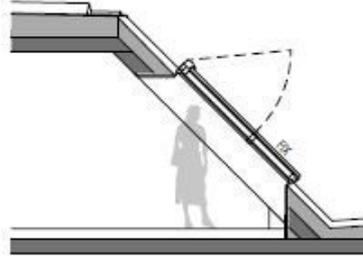
T +4
H +4
Gern
Verf



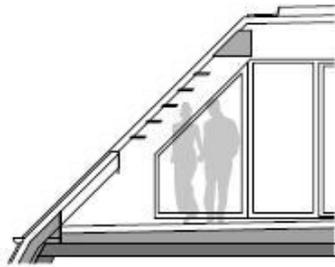




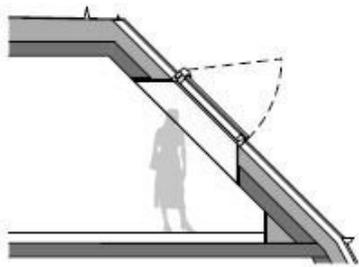
SCHNITT A



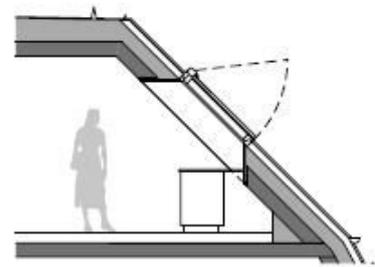
SCHNITT B



SCHNITT C



SCHNITT D



SCHNITT E



IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMOBILIENCARD
 Berufsausweis für Immobilienreuhänder



WKO  

Mag. Alexandra Wagner, MSc.
 Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
 Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

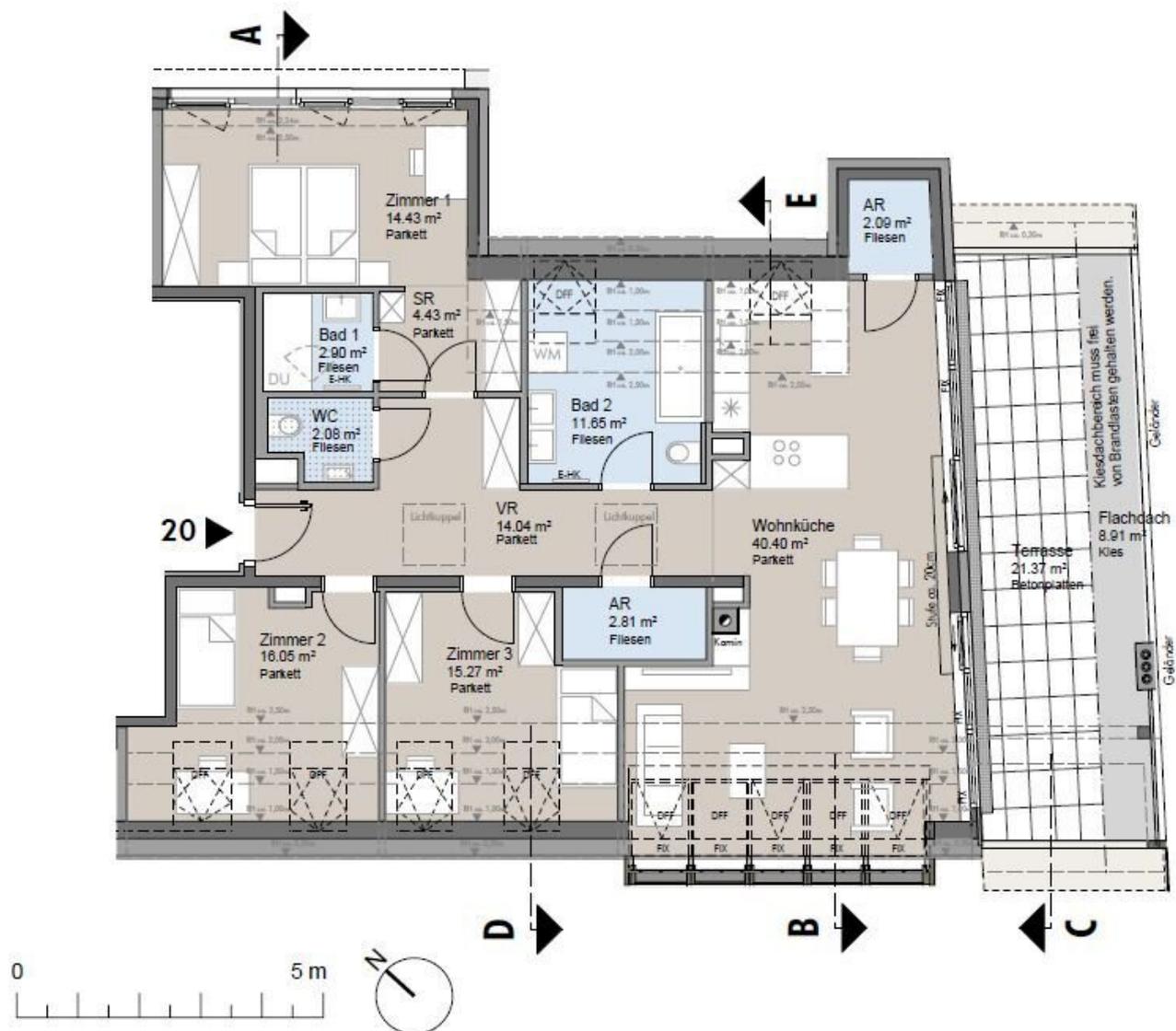
Geschäftsführung
 Stellung im Unternehmen
Wien
 Standort

AT01007403
 Treuhänder-Nummer

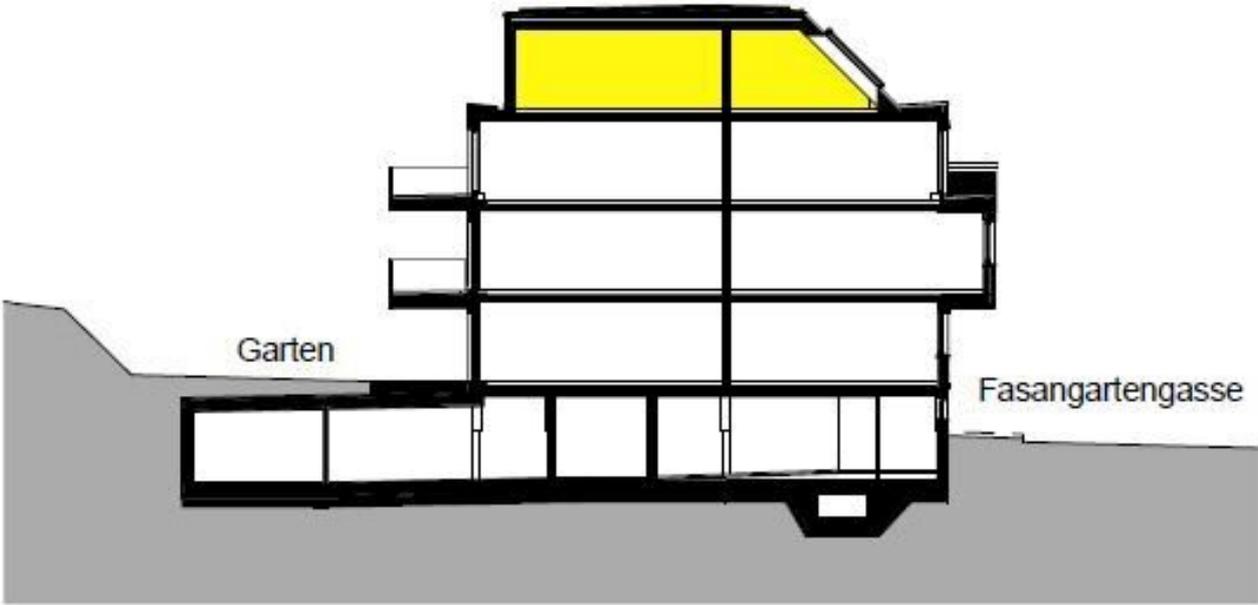
46762v
 Firmenbuchnummer

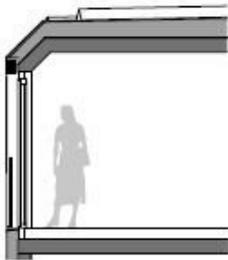
gültig bis

12/2025

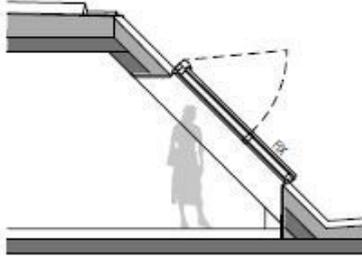




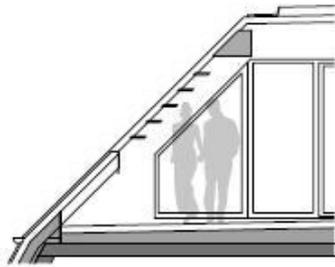




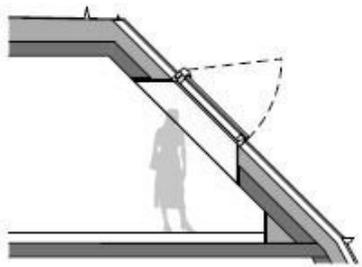
SCHNITT A



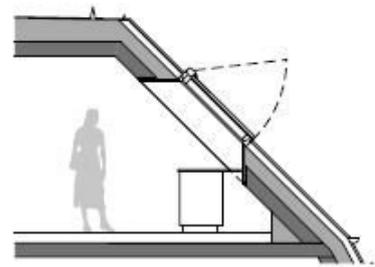
SCHNITT B



SCHNITT C



SCHNITT D



SCHNITT E

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen und doch in der Stadt, beste 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 m² inklusive 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**, welche für **E-Tankstellen vorbereitet werden**, 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.

Gerade in Zeiten, wie diesen ist es wichtig auf einen renommierten Bauträger zu vertrauen.

Die **Raiffeisen WohnBau** ist schon seit über 25 Jahren erfolgreich am Markt, und hat rund 2.500 freifinanzierte Wohneinheiten erreicht. Die Wohnbauten der Raiffeisen WohnBau, mit dem Siegel „Quality Living“ versehen, bestechen durch ihre hervorragende Lage, beste infrastrukturelle Anbindung sowie hochwertige Ausstattungs- und Bauqualität. Sie bieten somit eine besonders hohe Lebensqualität und Wohnkomfort auf allen Ebenen.

Top 20 - 2.DG:

- 126,55 m² Wohnnutzfläche

- 21,37 m² Terrasse
- 10,15 m² Kieddach begehbar
- 3,31 m² Kellerabteil
- Kaufpreis für Eigennützer: € 1.239.000
- Kaufpreis für Anleger: € 1.130.100 zzgl. 20% USt.

Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage:

Die Kaufpreise für einen Garagenplatz belaufen sich je nach Größe auf € 38.000 bzw. € 45.000 für Eigennutzer und auf € 31.510 zzgl. 20% USt. bzw. 36.350 zzgl. 20% USt. für Anleger

Geplante Fertigstellung: Jänner 2026

Visualisierungen/Symbolbilder: © JamJam - Planungsänderungen vorbehalten!

Ihr Kontakt - Provisionsfrei:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

+43 664 601 05 165

www.anobis.at

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 <2.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

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