

Elegante Dachgeschosswohnung im Botschaftsviertel – beim Belvedere, mit Hofruhelage



Zimmer

Objektnummer: 3610_6409

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,58
Kaufpreis:	249.900,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

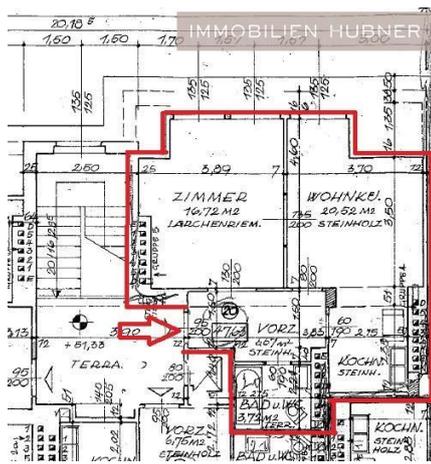
H +43 664 88 730 881

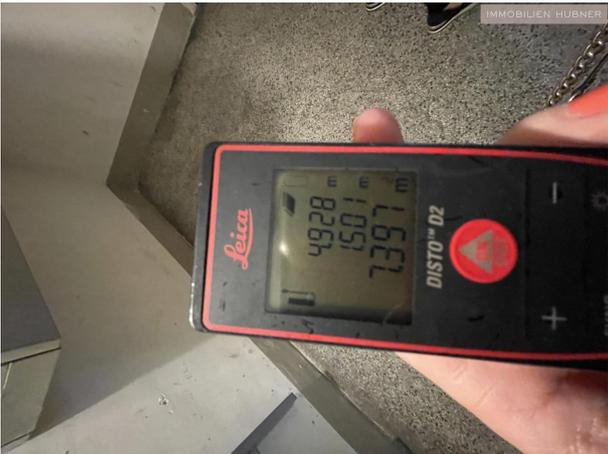


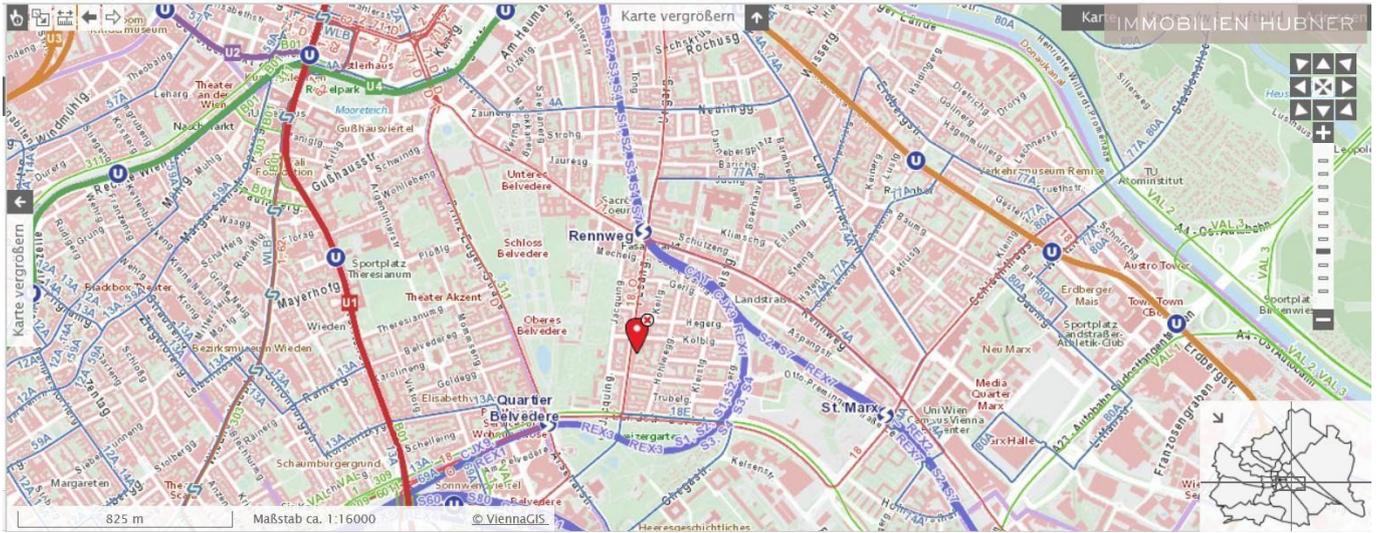












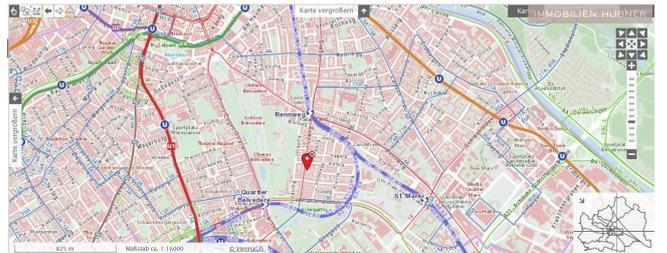
IMMOBILIEN HUBNER

- 

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH





Objektbeschreibung

Elegante Dachgeschosswohnung im Botschaftsviertel – beim Belvedere, mit Hofruhelage

Diese charmante, ruhige Wohnung mit ca. 50 m² liegt im obersten Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in der Fasangasse, nur wenige Schritte vom Belvedere-Garten und dem Schwarzenbergplatz entfernt.

Hofseitig orientiert, mit Blick ins Grüne – sie bietet eine seltene Kombination aus urbaner Eleganz und absoluter Ruhe im Herzen des 3. Bezirks.

? Highlights:

- Dachgeschosswohnung mit Lift
- ca. 50 m² Wohnfläche
- Alle Zimmer zentral begehbar
- Fenster 2019 erneuert (3-fach-Verglasung)
- WC & Waschtisch 2022 erneuert
- Heller, gepflegter Wohnraum mit natürlichem Licht
- Ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof
- Zwei praktische Abstellnischen unter der Schräge
- Kellerabteil mit 7,4 m²
- Fahrradraum & Sitzmöglichkeiten im Hof
- Sehr gepflegtes Haus, gute Gemeinschaft
- Energieausweis: Klasse D | HWB: 104

? Lage & Umgebung:

Die Fasangasse zählt zum diplomatischen Kern des 3. Bezirks, nahe dem Schloss Belvedere, dem Schweizergarten und zahlreichen Botschaften.

In Gehdistanz:

- Straßenbahnlinien O und 18
- S-Bahn Quartier Belvedere
- Schwarzenbergplatz, Hauptbahnhof, City
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Parks in direkter Umgebung

? Kosten:

- Kaufpreis: € 250.000,-
- Betriebskosten (inkl. Rücklage): € 225,66 / Monat
- Provision: 3 % + USt

? Fazit:

Eine gepflegte, helle Dachgeschosswohnung in einer der ruhigsten Lagen des 3. Bezirks – ideal für Menschen, die Stil, Lage und Stille verbinden möchten.

Kontakt:

Frau Kerstin Fried

Tel: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 104.0

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedar

f:

Faktor Gesa 1.58

Wärmeenergieeff

izienz: