

Exposé

Wohnung in Wien

Provisionsfrei: Smarte 3-Zimmer-Wohnung mit Kaminofen - Erstbezug im Fasanviertel



Objekt-Nr. OM-438570

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Herzog

Hohlweggasse 28
1030 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer zentral wohnen möchte, aber im Alltag nicht auf Ruhe, Qualität und eine klare Raumstruktur verzichten will, findet hier eine seltene Kombination. Diese hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Fasanviertel verbindet modernes Wohnen mit angenehmer Zurückgezogenheit – hell, technisch durchdacht und sofort bezugsbereit.

Ideal für zwei bis drei Personen, die eine stimmige Wohnung in urbaner Lage suchen, ohne bei Wohngefühl und Ausstattung Kompromisse einzugehen.

Eckpunkte im Überblick:

Wohnfläche: ca. 58,5m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 4. Liftstock

Zustand: Erstbezug

Heizung: elektrische Zentralheizung + Fußbodenheizung

Zusätzliche Ausstattung: Kaminofen im Wohnbereich

Technik: CAT-7-Verkabelung mit LAN-Anschlüssen in allen Räumen

Fenster: Isolierglas

Kellerabteil: ca. 4m²

Barrierefreiheit: Barrierefrei erreichbar

Außenbereich: Gemeinschaftsgarten ca. 400m²

Betriebskosten inkl. Rücklage: 270,78 Brutto

Die Wohnung

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein Gefühl von Ruhe, Helligkeit und Klarheit. Der zentral angelegte Vorraum erschließt die Räume auf übersichtliche und alltagstaugliche Weise.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Echtholzparkett, großzügige Fensterflächen und der stilvoll platzierte Kaminofen verleihen dem Raum Wärme und Charakter. Die Atmosphäre ist modern, hochwertig und angenehm zurückhaltend.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet einen komfortablen Rückzugsort. Das weitere Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und macht die Wohnung besonders passend für zwei bis drei Personen.

Auch die Lichtverhältnisse und die Privatsphäre sind hervorzuheben. Die Wohnung ist hell und zugleich kaum einsichtig. Zudem grenzt nur eine Wand an eine Nachbareinheit, was die ruhige Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Das Badezimmer wurde hochwertig und zeitgemäß ausgeführt. Die ebenerdige Dusche, die klare Gestaltung und die ruhige Materialwahl schaffen eine moderne und gepflegte Atmosphäre. Die separate Toilette ergänzt den Grundriss auf praktische Weise.

Die Technik

Im Zuge der Generalsanierung wurde die Elektrik vollständig erneuert. Besonders hervorzuheben ist die CAT-7-Verkabelung mit LAN-Anschlüssen in allen Räumen. Damit ist die Wohnung auch für Homeoffice und modernes digitales Wohnen bestens vorbereitet.

Die Kombination aus erneuerter Technik, Zentralheizung und zusätzlichem Kaminofen schafft Komfort und Wohnlichkeit in ausgewogener Form.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Hauses aus den 1960er-Jahren mit insgesamt fünf Etagen. Ein Lift ist vorhanden und sorgt für einen bequemen Zugang.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das barrierefrei erreichbar ist. Auch die Wohnung selbst ist barrierefrei zugänglich. Der grüne Gemeinschaftsgarten schafft zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Kontakt:

Herr Herzog

0664 / 994 77 893

Bitte beachten Sie:

Von Makleranfragen bitten wir höflichst Abstand zu nehmen. Zur sorgfältigen Bearbeitung Ihrer Anfrage ersuche ich Sie um die vollständige Bekanntgabe Ihrer Kontaktdaten.

Lage

-Fasanviertel - 1030 Wien-

Hohlweggasse 28, 1030 Wien

Das Fasanviertel steht für urbanes Wohnen mit entspannter Atmosphäre. Zentral gelegen und bestens angebunden, verbindet die Lage die Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof mit dem ruhigen, gewachsenen Charakter eines beliebten Wohnviertels.

Die Hohlweggasse ist verkehrsberuhigt und keine Durchzugsstraße – genau das schafft jene seltene Kombination aus Citynähe und Wohnruhe.

Öffis, Nahversorgung und das urbane Leben sind in kurzer Distanz erreichbar, während die Wohnung selbst ein ruhiger Rückzugsort mit hoher Alltagsqualität bleibt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnküche



Holzkamin, 6kW

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



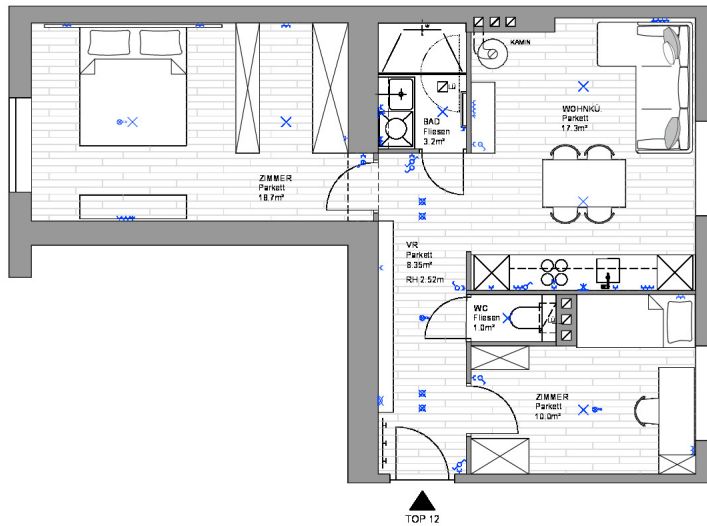
Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



STUDIO
DREI VIERTEL

ohne Maßstab

Stellplan **HOHLWEGGASSE 28**

15.12.2025