

## Kompakte 3-Zimmer DG-Wohnung mit optionalem Balkon



Wohnbereich

**Objektnummer: 10980**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Stuwerstraße 60                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 59,63 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 59,63 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 59,63 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61                          |
| Kaufpreis:                    | 590.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

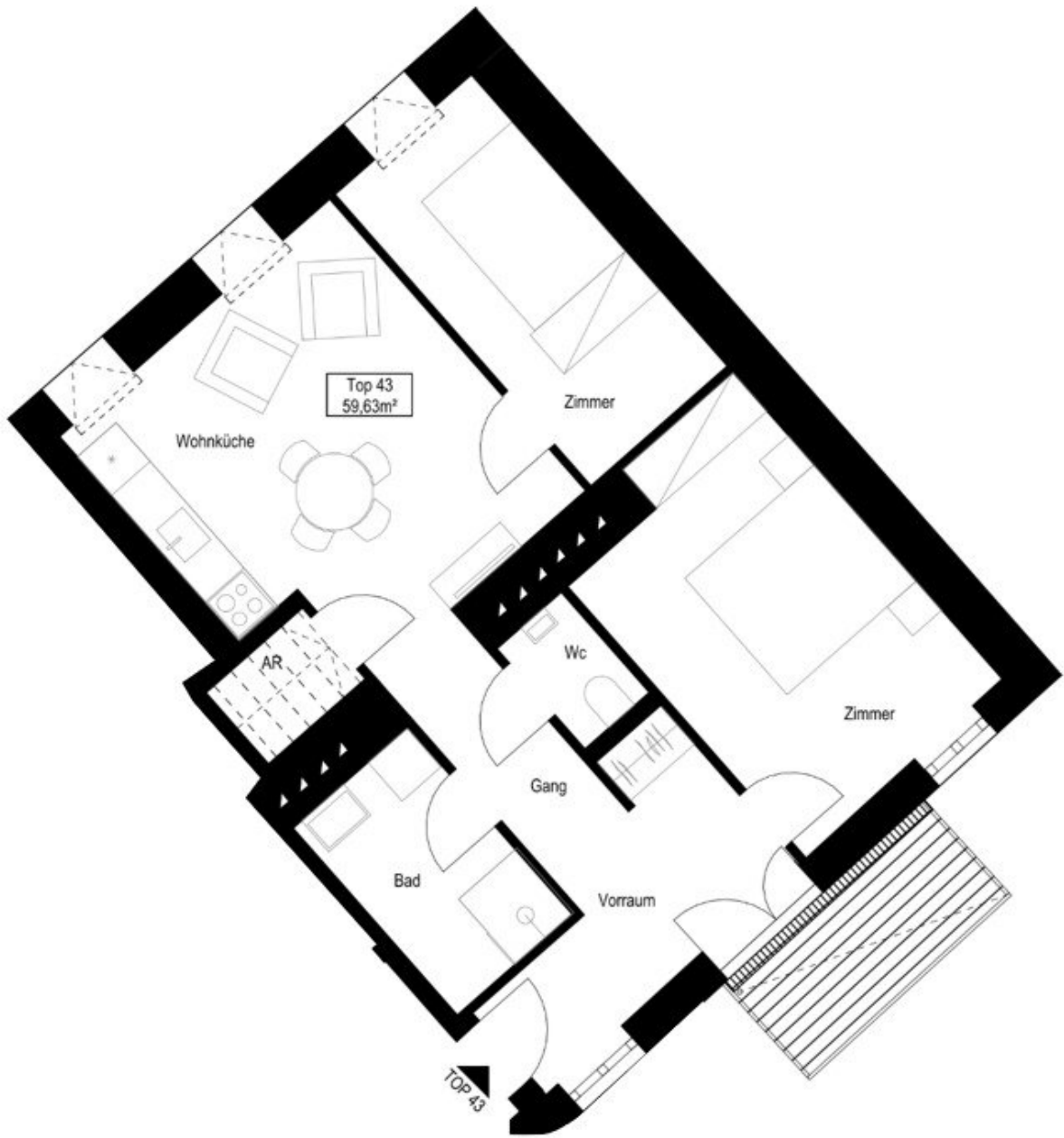


**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien







# Objektbeschreibung

## Das Projekt - Stuwertstraße 60

Im beliebten Stuwerviertel, in ruhiger Lage und mit direkter Nähe zur U2-Station Messe-Prater, befindet sich ein aufwendig revitalisiertes und aufgestocktes Wohnhaus, das den Charme historischer Architektur mit modernem Wohnkomfort vereint. Das Gebäude wurde vollständig saniert und um zwei Dachgeschosse mit neun hochwertigen, traumhaften Dachgeschosswohnungen, erweitert.

Folgende Wohnungen sind verfügbar: [www.accenta-immo.at/Stuwer60-ETW](http://www.accenta-immo.at/Stuwer60-ETW)

Diese kompakte **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Dachgeschoss** und überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept sowie die Möglichkeit, einen **Balkon anzubauen\***.

Die Wohnung eignet sich ideal für **junge Familien, Paare** oder **Singles**, die ein zusätzliches Zimmer als **Homeoffice** nutzen möchten.

Der **großzügige und helle Vorraum** bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft einen einladenden Eingangsbereich.

Das **gemütliche Schlafzimmer** liegt hofseitig und garantiert dadurch eine **angenehme Ruhe**.

Der **Wohnbereich** ist offen gestaltet und integriert eine moderne Küche. Direkt angrenzend befindet sich das zweite Schlafzimmer, das flexibel als **Kinderzimmer** oder **Arbeitszimmer** genutzt werden kann.

Ein **Abstellraum** sowie ein **geräumiges, modernes Badezimmer** runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine moderne Fußbodenheizung aus und ist zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

\*Der Balkon ist **behördlich bewilligt** und die Balkontüre ist bereits eingebaut. Auf Wunsch kann der Balkon **Aufpreispflichtig** errichtet werden.

## Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage des Stuwerviertels**, nur wenige Schritte von der **U-Bahn-Linie U2 (Station Messe-Prater)** und dem **Praterstern** entfernt – eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit garantiert.

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Lokale** sind bequem zu Fuß

erreichbar. Trotz der urbanen Umgebung liegt die Wohnung in unmittelbarer Nähe mehrerer großer **Naherholungsgebiete**: die **Donau**, der **Donaukanal** und der weitläufige **Wiener Prater** mit seinen beliebten Fahrgeschäften und den **Praterauen** bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit.

## **Rechtliche Hinweise**

Bilder, Visualisierungen und Pläne sind teilweise KI-generierte oder bearbeitet. Alle gezeigten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis inkludiert, können aber auf Anfrage mitgekauft werden. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung  
[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <100m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <175m  
Universität <300m  
Höhere Schule <2.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <1.550m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <325m  
Polizei <175m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <125m  
Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap