

**NÄHE AUGARTEN! Citynähe trifft Ruhe – Stilvolle
2-Zimmer-Wohnung, möbliert und sofort bezugsbereit**



Objektnummer: 4815

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	103,16 €
USt.:	10,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

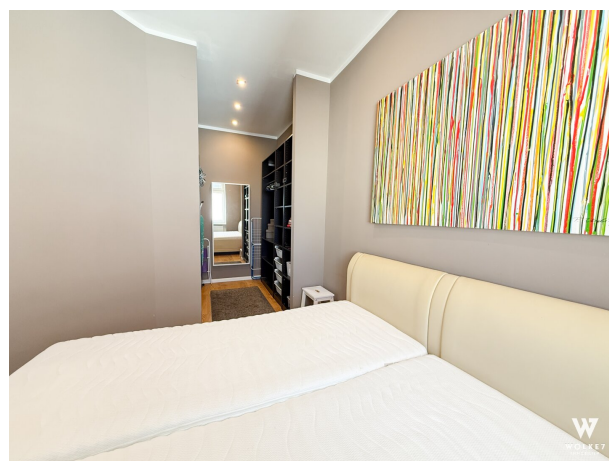


Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

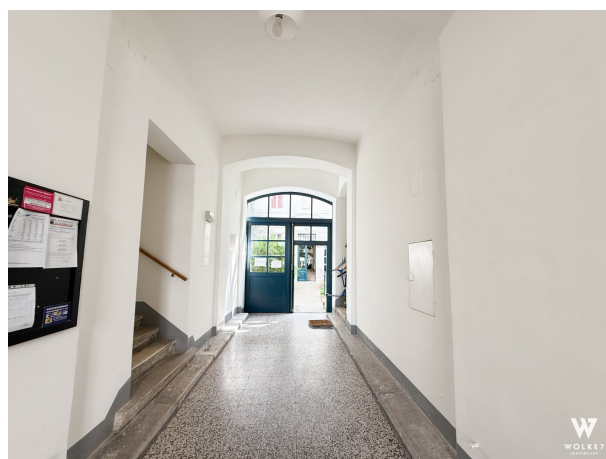












Objektbeschreibung

In einer der **charmantesten und ruhigsten Straßen der Leopoldstadt** – der **Stadtgutgasse** – wartet diese **sanierte und voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung** auf neue Bewohner:innen. Nur wenige Gehminuten von den **U-Bahnlinien U1 und U2 (Praterstern & Taborstraße)** entfernt, vereint diese Wohnung **zentralen Komfort mit entspannter Wohnqualität**.

Das **gepflegte, helle Stiegenhaus** und der **grüne Innenhof** schaffen schon beim Eintreten ein angenehmes Wohngefühl.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Sanierte & voll ausgestattete Wohnung** – sofort bezugsfertig
- **Helle, ruhige Lage** in einer wenig befahrenen Seitengasse
- **Offene Wohnküche** mit strahlend weißer, moderner Küche, stilvoll kombiniert mit **Holz-Akzenten**
- **Wohnbereich** mit Esstisch, Couch & stilvollem Interieur – in **traumhaften Zustand**
- **Schlafzimmer** mit **großzügigem, begehbarem Einbauschränk**
- **Modernes saniertes Badezimmer** mit hochwertiger Dusche & **Waschmaschine (Samsung)**
- **Separates WC**, ebenfalls frisch saniert
- **Zwischendecke mit integrierter Spotbeleuchtung** für stimmungsvolles Licht
- **Grüner, gepflegter Innenhof** – perfekte Ruheoase
- **Schöner Parkettboden** aus Holz – elegant und pflegeleicht
- **Einladender Eingangsbereich** mit hochwertiger Ausstattung
- **Hochwertige, stilvolle Möbel** – kaum genutzt, sofort wohnbereit

Lage & Infrastruktur:

- **Top zentrale Lage** im 2. Bezirk (Leopoldstadt)
- In wenigen Minuten bei der **U1 & U2 (Praterstern / Taborstraße)**
- **Supermärkte, Cafés, Bäckereien** und der **Augarten** ganz in der Nähe
- **Perfekte Anbindung** an Innenstadt, Uni, Donaukanal & Prater

Für wen?

Ideal für **Singles, Paare** oder als **hochwertige Stadtwohnung**.

Einziehen leicht gemacht:

Die Wohnung wird **voll möbliert übergeben** – einfach **Koffer packen und sofort einziehen**.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 319.000,-

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

(Nur im Erfolgsfall – zahlbar bei tatsächlichem Kaufabschluss.)

Betriebskosten (inkl. Rücklage & USt): EUR 170,70 / Monat

Offenes Darlehen:

*Derzeit besteht ein Darlehen, welches mit monatlich **EUR 22,27** vorgeschrieben wird.*

Gesamte monatliche Vorschreibung:

*Die gesamte Vorschreibung pro Monat beträgt derzeit **EUR 192,97** / Monat (laut Vorschreibung vom 01.2025).*

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

? Mobil.: [+43 699 176 555 77](tel:+4369917655577)

? E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap