

## Praktische 2-Zimmer Wohnung im Stuwerviertel



**Objektnummer: 20210161**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feuerbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,84 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	59,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,42
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	172,00 €
USt.:	18,46 €
Provisionsangabe:	

9.540,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

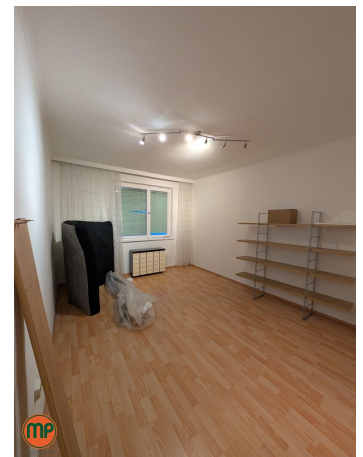
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

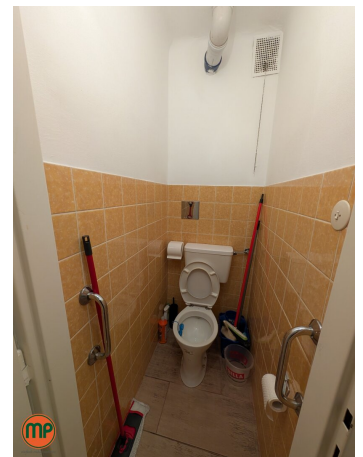
T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

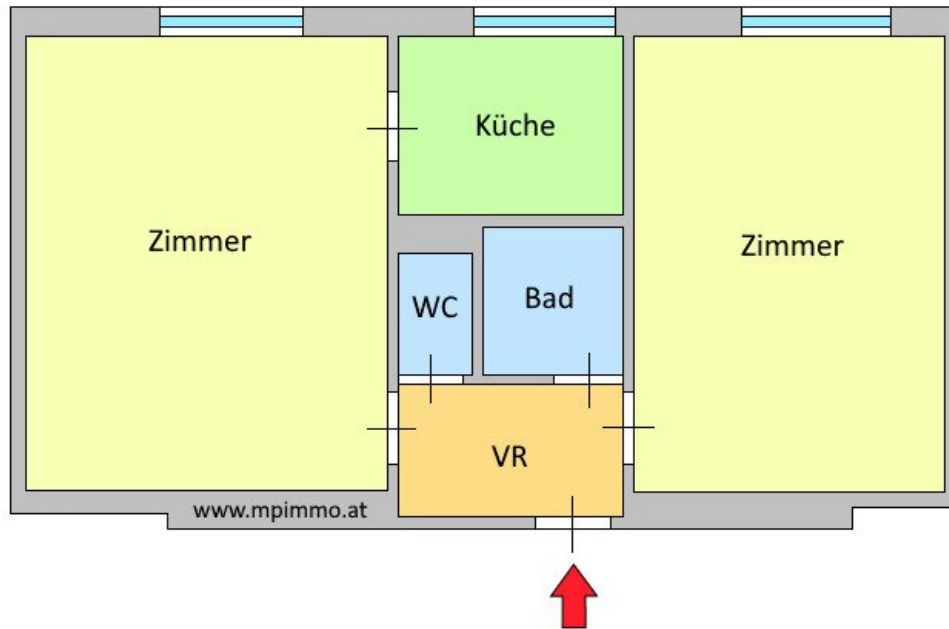
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur



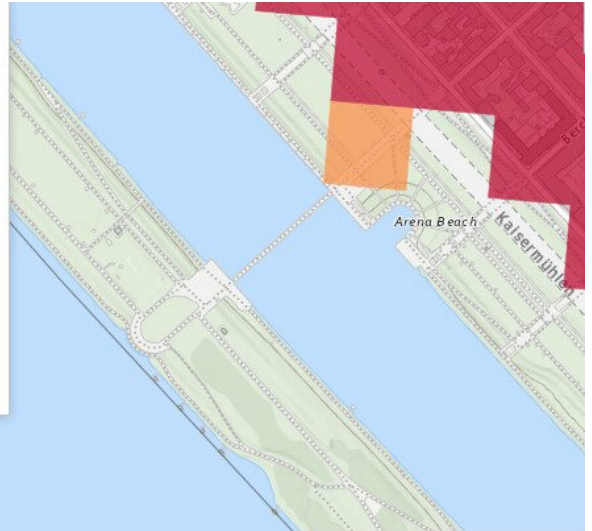




Festnetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	<b>DOCSIS 3.1:</b> T-Mobile Austria Gm...	≥ 1000 Mbit/s	100 Mbit/s
☰	<b>FTTB:</b> WIEN ENERGIE GmbH	≥ 1000 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
☰	<b>xDSL:</b> A1 Telekom Austria AG	107 Mbit/s	37 Mbit/s

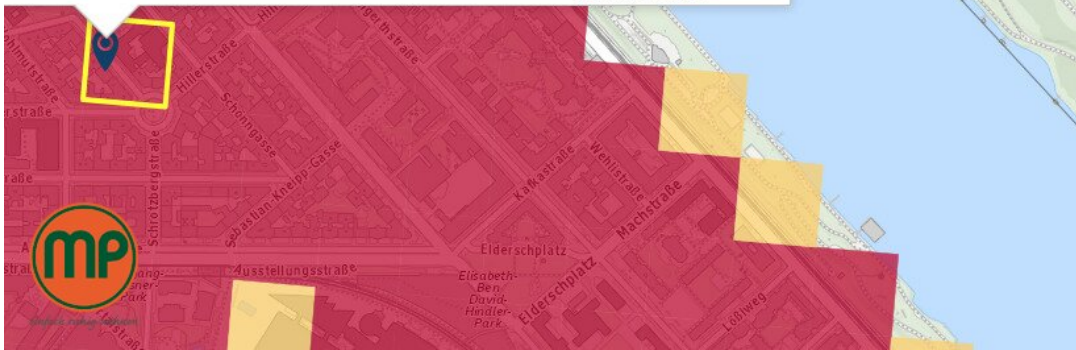
Datenstand: Q3/2025  
100mN28102E47964



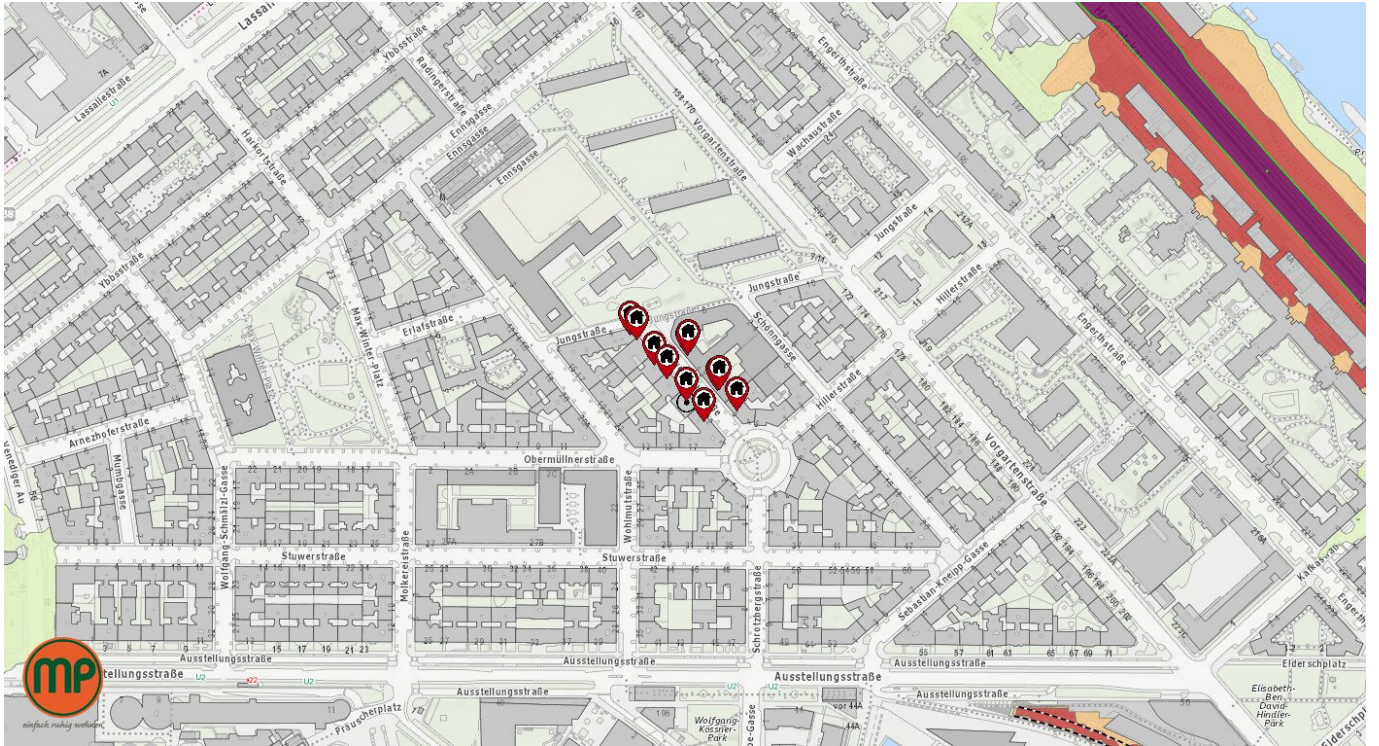
Downloadrate

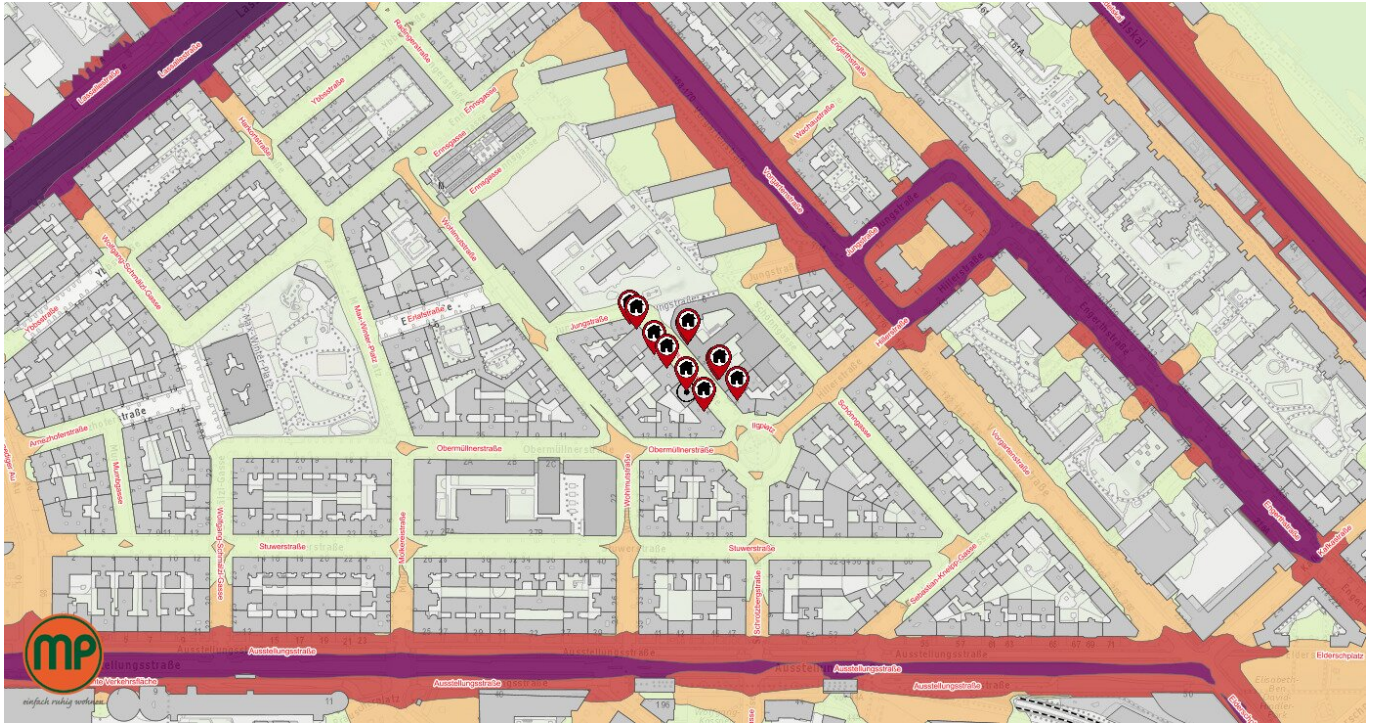
- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q3/2025







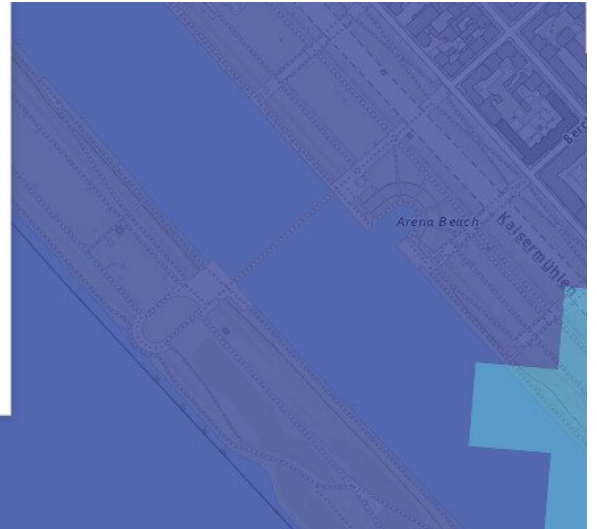


## Mobilfunknetz

ISPs	Netz	Download	Upload
☰	<b>4G:</b> Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
☰	<b>5G:</b> Hutchison Drei Austria GmbH	≥ 1000 Mbit/s	115 Mbit/s
☰	<b>4G:</b> T-Mobile Austria GmbH	391 Mbit/s	77 Mbit/s
☰	<b>5G:</b> T-Mobile Austria GmbH	246 Mbit/s	77 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q2/2025  
100mN28102E47964



### Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 100 bis < 300 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- < 30 Mbit/s

Datenstand: Q2/2025



## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: U2 Messe-Prater und U1 Vorgartenstraße sind in wenigen Minuten zur Fuß erreicht, außerdem ideale Anbindung an A22/A23 mit dem Auto.

### INFRASTRUKTUR:

Das Stuwerviertel zählt zu den dynamischsten Grätzln Wiens. Hier trifft historischer Charme auf modernes Stadtleben - direkt zwischen dem grünen Prater und der Donau. In wenigen Gehminuten findet man sich bereits auf der Prater Hauptallee oder der Donauinsel wieder. Der Vorgartenmarkt und viele angesagte Lokale bieten Kulinarik gleich um die Ecke. Die großartige Infrastruktur offenbart sich in der perfekten Nahversorgung und der Dichte an Schulen und Ärzten im unmittelbaren Umkreis. Mit der U1 und der U2 hat man besten Anbindung in alle Teile der Stadt.

### AUSSTATTUNG:

Die knapp 60 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein freundliches Wohnambiente im 4. Stock mit Aufzug. Die klassische Raumaufteilung bietet ein getrenntes Badezimmer (mit Wanne) und WC, sowie separat begehbar das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Ein eigener Küchenraum bietet Platz für kulinarische Entfaltung unabhängig vom Wohnbereich. Der helle Laminatboden in den Wohnräumen sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre; während hochwertige Fliesenböden in den Nassräumen Langlebigkeit und einfache Reinigung garantieren. Ergänzend steht Ihnen im Keller Ihr eigenes Abteil zur Verfügung. Durch die Lage im 4. Stock profitieren Sie von viel Tageslicht und einer angenehmen Distanz zum Straßenraum.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.