

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



Objektnummer: 4473

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:	339.000,00 €
Betriebskosten:	103,16 €
USt.:	10,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

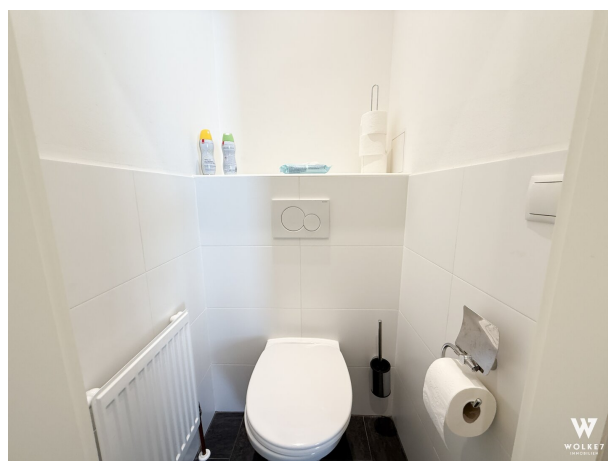
Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

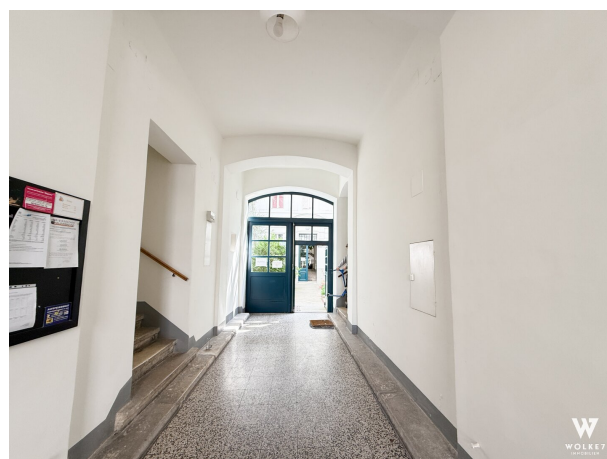












Objektbeschreibung

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:

- **Frisch sanierte & voll ausgestattete Wohnung** – sofort bezugsfertig
- **Kaufpreis: 339.000 für die Wohnung und 20.000 für die Möblierung**
- **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**.

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. (nur im Erfolgsfall beim Kauf)

Individuelle Finanzierungsberatung: Wir bieten Ihnen eine unverbindliche und kostenlose Beratung zu möglichen Finanzierungsmodellen. Gerne unterstützen wir Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Traumwohnung!

Besichtigung und weitere Informationen:

Für ein **detailliertes Exposé** mit **Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen** senden Sie uns bitte direkt hier eine Anfrage mit **vollständigen Kontaktdaten**.

Ihre Ansprechpartnerin:

SHARLEENA HUMMEL

Mobil: +43 699 176 555 77

E-Mail: s.hummel@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

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