

Leben zwischen Prater, WU und City – 4-Zimmer-Altbau in ruhigem Grätzl



Objektnummer: 27563

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuwerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	143,15 €
USt.:	17,39 €
Provisionsangabe:	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



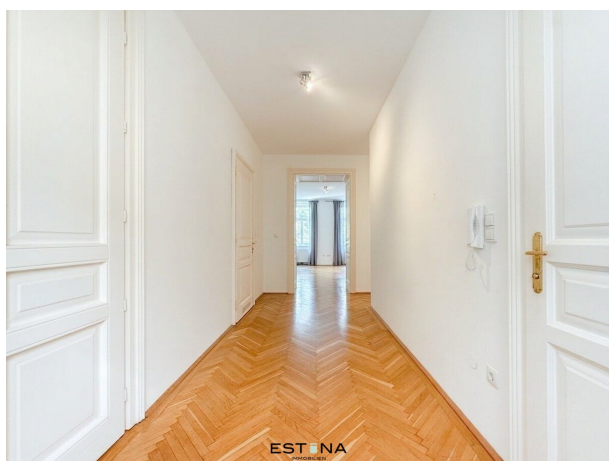
Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60

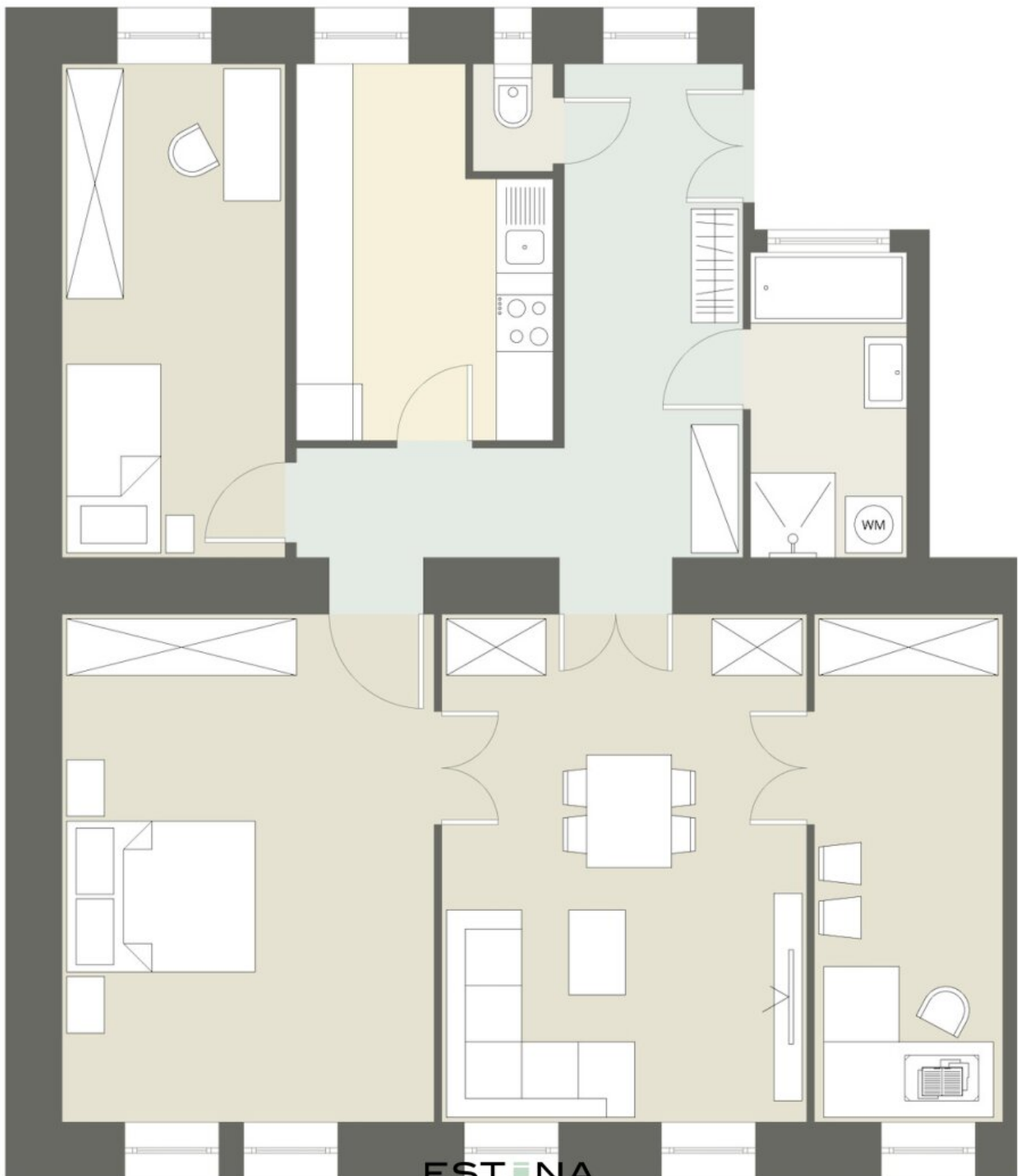












Objektbeschreibung

Diese schöne und gepflegte 4-Zimmer-Altbauwohnung verbindet klassischen Wiener Wohncharme mit einer Lage, die im Alltag besonders viel bietet. Eingebettet in einem ruhigen Grätzel zwischen Praterstern, WU und dem Wiener Prater genießt man hier den Charme traditioneller Wiener Gastbetriebe ebenso wie das junge Leben in hippen Studentenlokalen. Ob als großzügiges Zuhause für Familien oder als gut geschnittene Studenten-WG – die durchdachte Raumaufteilung eröffnet viele Möglichkeiten.

Aufteilung

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Altbaus und bietet eine sehr angenehme Raumstruktur mit insgesamt 4 Zimmern:

- Einladender Vorraum mit Tageslicht
- Zentrales Wohnzimmer mit Zugang zu Kabinett und Schlafzimmer
- Großzügiges Schlafzimmer straßenseitig (auch separat über Flur begehbar)
- Hofseitiges Schlafzimmer
- Straßenseitiges Kabinett
- Separate Küche mit Platz für einen gemütlichen Essplatz am Fenster
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken

Die Räume eignen sich ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte: Familien profitieren von mehreren Schlafzimmern und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, während Studierende oder Wohngemeinschaften die gute Zimmereinteilung und die Nähe zur WU besonders zu schätzen wissen.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt mit dem besonderen Wohngefühl eines Altbaus. Die klassische Substanz und die großzügige Raumwirkung schaffen ein angenehmes Zuhause mit viel Potenzial für individuelle Einrichtungsideen.

Lage

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Wohnung. Der Praterstern mit U1, Schnellbahn- und weiteren öffentlichen Verbindungen ist rasch erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in die Wiener Innenstadt, zur WU sowie auch zum Flughafen Wien.

Die Wirtschaftsuniversität Wien befindet sich in nächster Nähe, wodurch die Wohnung besonders für Studierende interessant ist. Gleichzeitig ist das Umfeld auch für Familien sehr attraktiv: Ein Kindergarten der Stadt Wien mit großem Eigengarten befindet sich beispielsweise in der Nähe.

Der Wiener Prater liegt ebenfalls nur unweit entfernt und bietet eine einzigartige Kombination aus Freizeit, Bewegung und Natur. Ob lange Spaziergänge, Laufrunden, Fahrradtouren, Sport im Grünen oder ein Besuch im Wurstelprater – hier stehen Erholung und Vergnügen direkt vor der Haustüre.

Das unmittelbare Grätzl ist ruhig, charmant und lebendig zugleich. Zwischen hippen neuen Studentenlokalen, kleinen Cafés und alteingesessenen Wiener Gastbetrieben entsteht eine besondere Mischung aus urbanem Lebensgefühl und traditioneller Wiener Nachbarschaft.

Kosten:

Kaufpreis: EUR 590.000,-

Vermittlungshonorar: EUR 21.240,-

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.