Stephansplatz in 8 Gehminuten – Ruhige 3-Zimmer-Wohnung in der Inneren Stadt (U-Bahn-Nähe)



Objektnummer: 1837/145

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	64,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	98,80 €
USt.:	12,99 €

Provisionsangabe:

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien











































2. OBERGESCHOSS

Vorraum	6,84 m²
Wohnküche	20,55 m²
Zimmer 1	12,24 m²
Zimmer 2	13,93 m²
WC	0,84 m²
Abstellraum	1,60 m²
Bad	8,35 m²
Wohnfläche	**64,35 m²**
Keller	ca. 2 m²



KI-visualisierte Einrichtung · Grundriss schematisch

Objektbeschreibung

Ein Stadtzuhause zum Verlieben – modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Lift im 1. Bezirk

Mitten im Ersten ankommen: Diese **2022 komplett modernisierte** Wohnung in der Gölsdorfgasse verbindet modernen Wohnkomfort mit kurzen Wegen in die Innere Stadt. Auf ca. 64,4 m² erwarten Sie eine offene Wohnküche, zwei separat begehbare Zimmer und ein Badezimmer mit Wanne und Dusche. Mit **Lift** und sofortiger Verfügbarkeit ist sie bereit für ihre neuen Bewohner.

DIE HIGHLIGHTS

- **Mitten im Herzen Wiens** – im 1. Bezirk
- Zu Fuß zum **Stephansplatz** und zurück, ganz ohne Auto
- **Perfekt aufgeteilt** – Möblierung nach Vereinbarung
- Der Blick auf **Gründerzeitfassaden** begleitet Sie durch den Tag

WOHNEN IM ERSTEN – OHNE KOMPROMISSE

Das **Herzstück** der Wohnung ist die offene Wohnküche. Große Fenster lassen viel Licht herein, der **Parkettboden** sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre. Hier haben ein Esstisch für gemeinsame Abende, eine gemütliche Sofaecke und die moderne Küchenzeile gleichzeitig Platz – ob ein schnelles Frühstück vor der Arbeit oder ein Essen mit Freunden.

Die beiden Schlafzimmer bieten Rückzug vom Trubel der Stadt. Eines eignet sich ideal als Elternschlafzimmer, das zweite lässt sich ganz nach Bedarf als **Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer** einrichten. Dank der klaren Raumaufteilung ist die Wohnung auch für Wohngemeinschaften gut geeignet.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken** ausgestattet – so kommt man sich auch morgens nicht in die Quere. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Wohnkonzept ab.

Eine Wohnung, die zeigt, wie entspannt Stadtleben im 1. Bezirk sein kann – modern, praktisch und sofort bezugsfertig.

DIE HARDFACTS

Wohnfläche: **ca. 64,4 m²**
Zimmer: **3** (Wohnküche und 2 separat begehbare Zimmer)
Etage: **2. Stock mit Lift**
Zustand: **neuwertig, Modernisierung 2022**
Baujahr: **1962**, gepflegtes Haus

Küche: **offene Wohnküche**
Badezimmer: **1 mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken**
WC: **1 separat**
Abstellraum: **vorhanden**
Böden: **Parkett und Fliesen**
Heizung: **Gas-Etagenheizung**
HWB: **137,9 kWh/m²a (Klasse D)**
fGEE: **2,93 (Klasse E)**
Monatliche Kosten: **€ 216,87 inkl. USt.** (Betriebskosten, Verwaltung, Lift und Reparaturrücklage laut Vorschreibung 2026)
Möblierung: **Übernahme nach Vereinbarung**
Verfügbarkeit: **ab sofort**
Angebotspreis: **€ 699.000**

DIE LAGE – DIE INNERE STADT VOR DER HAUSTÜR

Die Gölsdorfgasse liegt im **1. Bezirk**, nur rund 0,5 km vom Zentrum entfernt. Prachtvolle Gründerzeitfassaden, Kaffeehäuser und Restaurants prägen das Umfeld – und der **Stephansplatz ist in etwa 8 Gehminuten** erreichbar.

Auch der Alltag ist bequem organisiert: Nahversorger befinden sich in rund 0,5 km Entfernung, ein Kindergarten in ca. 0,85 km. U-Bahn und Straßenbahn sind in der Nähe, unter anderem die **U1 und U4 Schwedenplatz**. Für Spaziergänge und Radtouren lädt der **Donaukanal** ein.

Ob für Paare, Stadtliebhaber oder alle, die einen ruhigen Rückzugsort mitten im Zentrum suchen: Diese Wohnung bietet ein wunderschönes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

HINWEISE

Die Wohnung ist derzeit möbliert. Die Übernahme der Möblierung erfolgt nach Vereinbarung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap