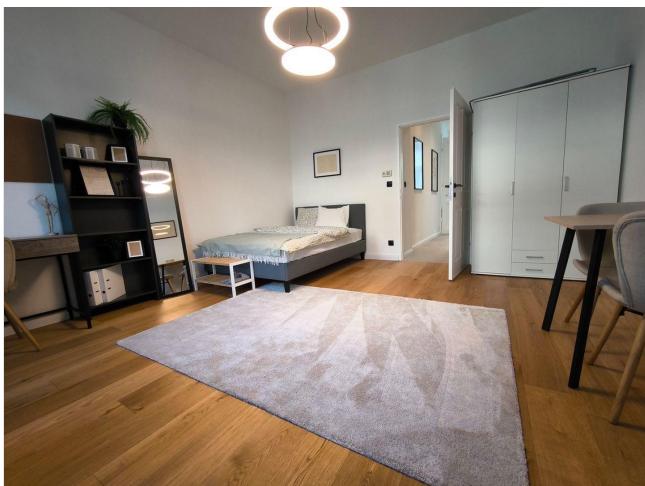


Exposé

Wohnung in Wien

**Design-Suite bei WU & Prater | Vollmöbliert |
Wertsteigerungspotenzial | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422779

Wohnung

Verkauf: **284.900 €**

Ansprechpartner:
NFA Substanze GmbH

Stuwerstraße 47
1020 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1907	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	117 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter Toplage der Leopoldstadt, nur wenige Schritte von WU Wien, Messe Wien und dem Prater, gelangt diese hochwertig sanierte Design-Suite in einem eleganten Altbau zum Verkauf.

Die ca. 33 m² große Wohnung überzeugt durch eine perfekt optimierte Raumaufteilung, gehobene bis Top-Ausstattung sowie eine vollständige Möblierung – die perfekten Voraussetzungen für stabile Mieteinnahmen bzw. ein Renditepotenzial von über 5%.

Ideal für internationale Käufer oder anspruchsvolle Kapitalanleger.

Highlights auf einen Blick:

- Toplage 1020 Wien – WU, Messe, U2
- Elegant saniertes Altbau
- Hochwertige Tischlerküche mit Markengeräten
- Designbad & ausgesuchte Materialien
- Vollmöbliert – sofort bezieh- oder vermietbar
- Garantiertes Wertsteigerungspotenzial durch Liftzubau & Dachgeschossausbau

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als:

- City-Apartment / Pied-à-terre
- Premium-Anlageobjekt
- Business- oder Mitarbeiterwohnung

Ein kompaktes Investment mit langfristiger Perspektive in einer der nachgefragtesten Lagen Wiens.

Gerne senden wir Ihnen das hochwertige Exposé und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller

Sonstiges

Kosten:

Kaufpreis: € 284.900,00

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Betriebskosten: € 106,15 (+ 10% USt.)

Rep. Fond: € 40,75

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtung & Treuhand: 1,5 zzgl. 20 % UStö

Lage

Die Stuwerstraße 47 befindet sich in einer der begehrtesten innerstädtischen Lagen Wiens – im beliebten 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt. Diese Adresse verbindet urbanes Lebensgefühl, hervorragende Verkehrsanbindung und nachhaltige Wertstabilität, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv macht.

Die Stuwerstraße liegt unmittelbar zwischen:

- WU Wien (Wirtschaftsuniversität Wien)
- Messe Wien / Vienna International Centre (UN-Gebäude)
- Prater & Praterstern

Die Lage bietet wertvollen Ausgleich zum urbanen Alltag:

- Prater und Praterwiesen: große Grünflächen zum Spazieren, Joggen oder Radfahren
- Donaukanal & Donauinsel: perfekte Naherholungsgebiete
- Naherholung & Freizeiteinrichtungen direkt vor der Haustür

In unmittelbarer Umgebung findest du:

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken
- Cafés, Restaurants & Bars
- Szene-Locations rund um den Prater
- Wochenmärkte & Naherholungsräume

Die Lage ist besonders interessant für:

- Studierende und Akademiker (Nähe WU)
- Berufstätige und Pendler
- Investoren & internationale Käufer
- Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Nachfrage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	190,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



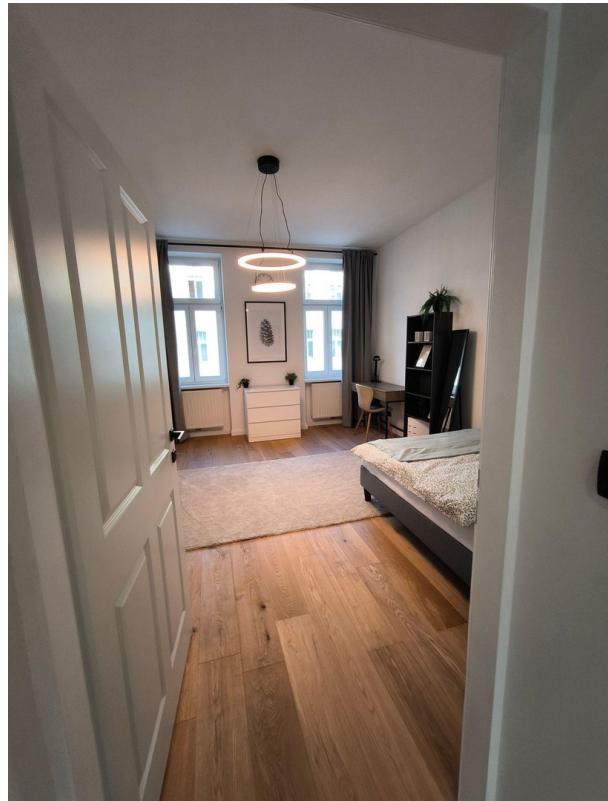
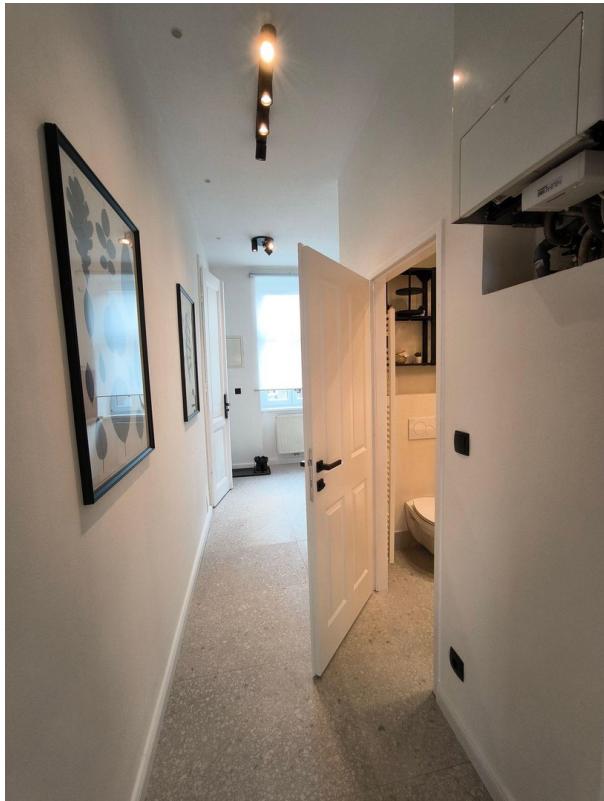
Exposé - Galerie



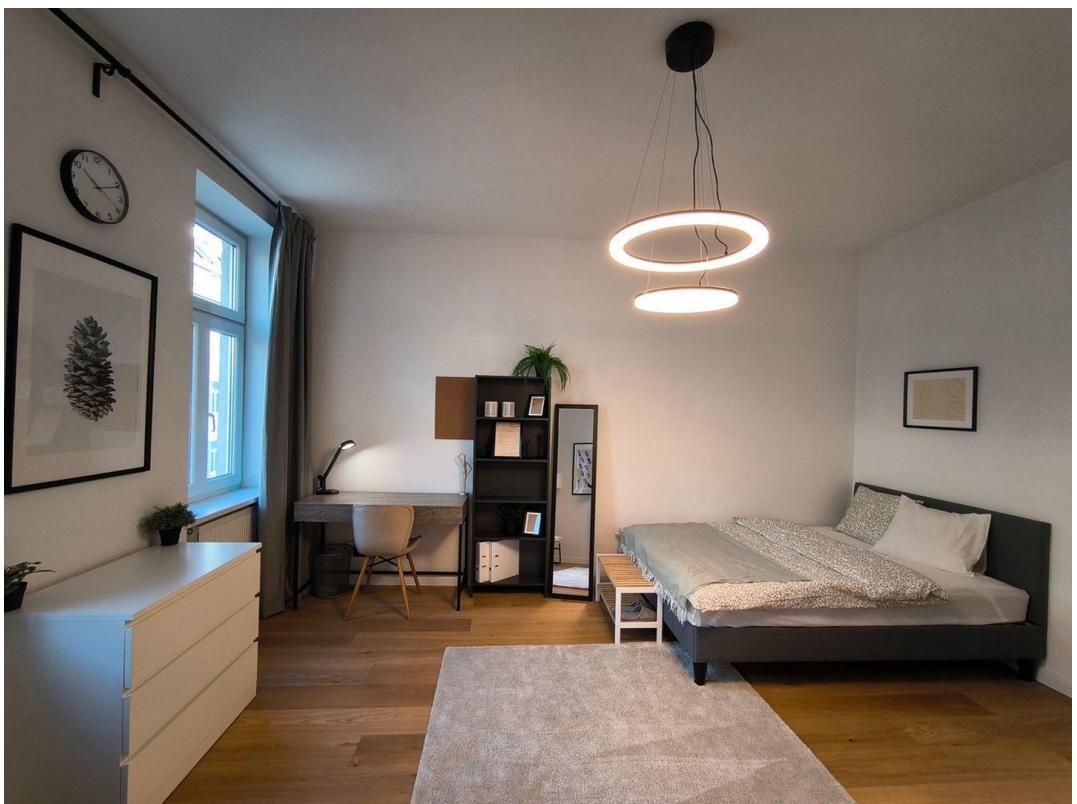
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

