



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150346

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 698000€

Straße: Gonzagagasse

1010 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 81m<sup>2</sup>

**Top Preis! Nur für kurze Zeit! Sanierte  
Loggia-Wohnung mit exzellenter Infrastruktur direkt  
beim Schwedenplatz. Auch ideal als Anlage!**



**Top Preis! Nur für kurze Zeit! - Frisch sanierte Neubauwohnung in der Innenstadt! Beste Anbindung und Infrastruktur + Perfekte Raumaufteilung! Jetzt zugreifen!**

**Auch ideal als Anlage!**

**Diese Wohnung ist ein echtes Juwel im Herzen der Stadt und ideal für all jene, die urbanen Wohnkomfort mit erstklassiger Infrastruktur verbinden möchten!**

**Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens ? urban, ruhig und mit erstklassiger**

Anbindung! Diese elegante, sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im 6. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in der Gonzagagasse, 1010 Wien und bietet eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort und City-Life.

Die ca. 76 m<sup>2</sup> große Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den hochwertigen Ausstattungsstandard. Eine sonnige Loggia mit 5,5 m<sup>2</sup> in Westausrichtung garantiert entspannte Nachmittagsstunden mit viel Licht. Der großzügige Wohnbereich sowie das ruhige Schlafzimmer bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Garderobenbereich

Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

Schlafzimmer mit Blick in den ruhigen Innenhof

Voll ausgestattete Küche mit Granitarbeitsfläche und Bar

Marmorbad mit Badewanne

Separates WC

Loggia (5,5 m<sup>2</sup>) mit Nachmittags- und Abendsonne

Hochwertige Ausstattung & Highlights:

Saniert im Jahr 2021 ? moderne und gepflegte Ausstattung

Helle, sonnige Räume (Raumhöhe 2,7 m)

Edler Eichenparkettboden & Marmorboden

Fernwärme-Heizung für effiziente Wärmeversorgung

Kellerabteil (4,5 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum

Waschküche & separater Fahrradkeller im Haus

Direkt im Haus anmietbare Garage

280 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsdachterrasse mit 360° Wien-Blick

Erstklassige Lage ? zwischen Donaukanal & Stephansplatz

Stockwerk: 6. Liftstock

Die Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf ? Supermärkte, Boutiquen, Ärzte, Apotheken, Restaurants & Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeitmöglichkeiten wie der Donaukanal und der Rudolphspark laden zum Entspannen und Flanieren ein.

Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup> + 5,5 m<sup>2</sup> Loggia + 4,5 m<sup>2</sup> Keller

BK & Rücklage: ? 209,24/Monat

Heizung & Warmwasser: ? 111,04/Monat

Betriebskosten gesamt: ? 320,28/Monat

Bezug: Sofort verfügbar

Kaufpreis: 698.000

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!  
Worauf warten Sie noch? Dieses seltene Gelegenheit wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 81m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 81m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 92.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 698000€

Nebenkosten: 117.53€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at