

**Klein, fein, rentabel – stilische Wohnung beim Prater für  
Studium & Zukunft**



**Objektnummer: 7485/221**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuwerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
Sonstige Kosten:	35,00 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

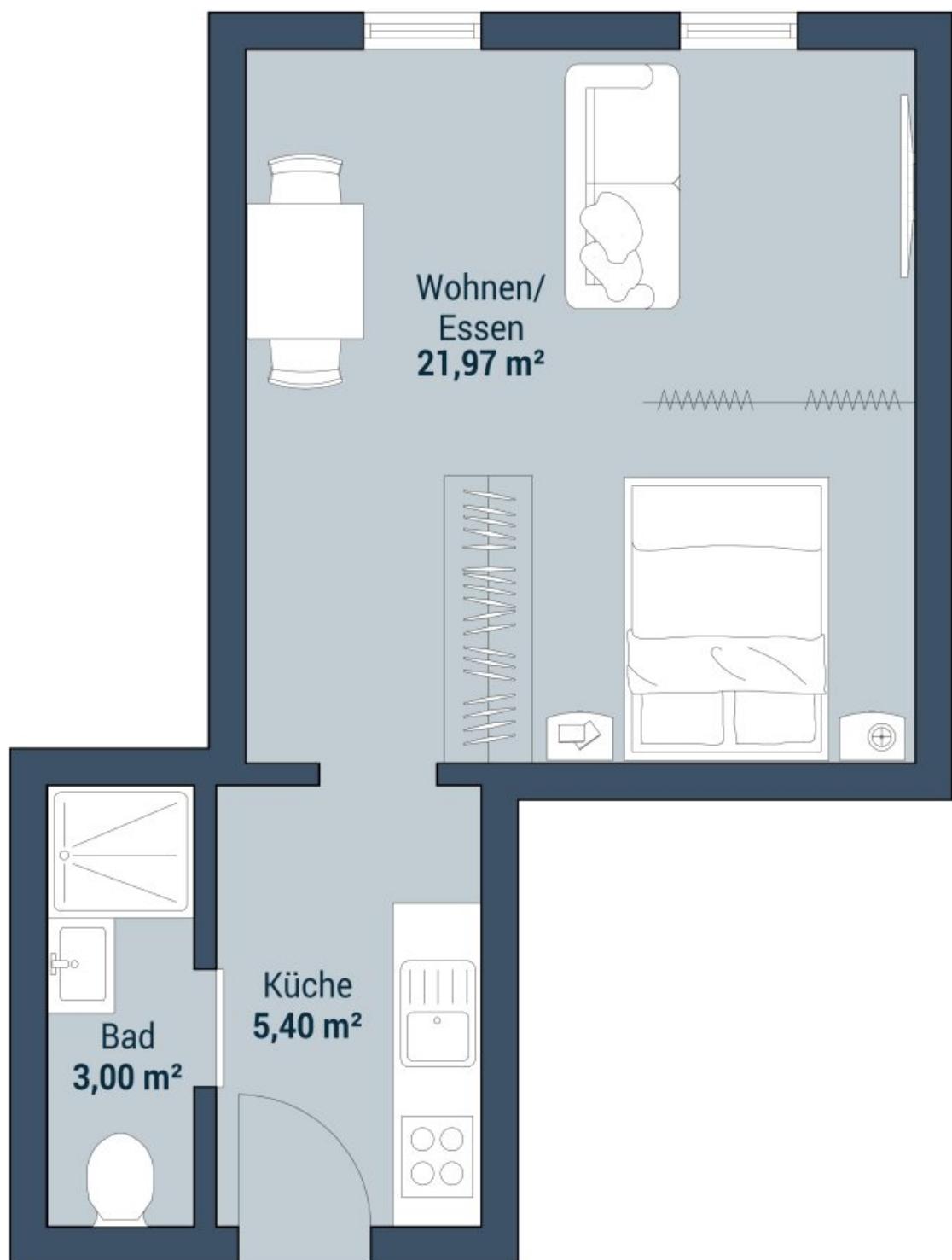
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien





# Objektbeschreibung

## Erstbezug nach Renovierung – stylische 1-Zimmer-Wohnung beim Prater / WU / Messe Wien

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im Herzen des 2. Bezirks! Diese frisch renovierte Altbauwohnung in der Stuwerstraße bietet auf kompakter Fläche alles, was man für urbanes Wohnen braucht.

Hohe Räume sorgen für ein großzügiges Raumgefühl, die Lage direkt beim Prater, der WU und der Messe Wien ist ideal für Studenten und Stadtmenschen.

### Die Wohnung

- **Erstbezug nach Komplettanierung**
- **3. Stock in einem gepflegten Altbau** (ohne Lift)
- **Vorzimmer mit Küchenbereich** – kompakt und praktisch
- **Modernes Badezimmer** mit WC, Dusche und Waschtisch
- **Wohnzimmer mit Schlafbereich** – clever geschnitten für Wohnen & Schlafen in einem Raum
- **Hohe Räume** für ein luftiges Wohngefühl
- **Fischgrät-Parkett** für das Wiener Altbau Gefühl

### Lage – Stuwerstraße, 1020 Wien

- Direkt beim **Prater** – ideal zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen
- In unmittelbarer Nähe zur **Wirtschaftsuniversität Wien** und zur **Messe Wien**
- Perfekt für Studenten und junge Berufstätige
- Die **Donau** ist ebenfalls schnell erreichbar – ideal für Freizeit und Erholung

## Öffentliche Anbindung

- **U2 Messe-Prater** – schnelle Verbindung in die City und zur WU
- **Straßenbahnlinie 1** – direkt in die Innenstadt
- **Buslinien 11A & 11B** – für schnelle Verbindungen in umliegende Bezirke
- **Praterstern** in Gehweite mit U1, U2, Schnellbahn (S-Bahn) und zahlreichen Regionalzügen

**Fazit:** Eine kompakte, top renovierte Wohnung in Bestlage – perfekt für Studenten oder alle, die modernes Wohnen mit der Nähe zu Prater, WU und Donau verbinden möchten

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap