

## **Sanierte Loggia-Wohnung mit exzellenter Infrastruktur direkt beim Schwedenplatz**



**Objektnummer: 12156**

**Eine Immobilie von B&Co GmbH REALTA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	9.245,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,08 €
<b>Heizkosten:</b>	92,53 €
<b>USt.:</b>	30,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

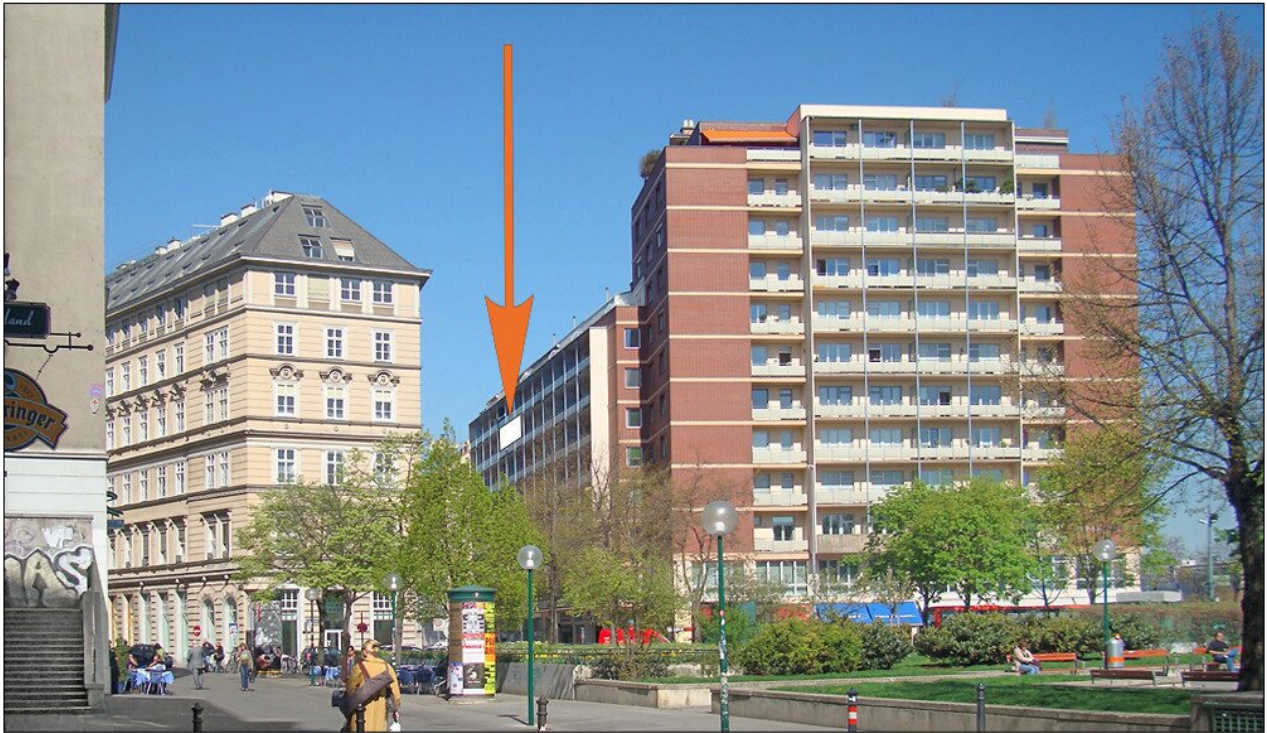
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Chanan Babacsayv**

B&Co GmbH REALTA Immobilien  
Rudolfsplatz 12/10a



REATA  
IMMOBILIEN



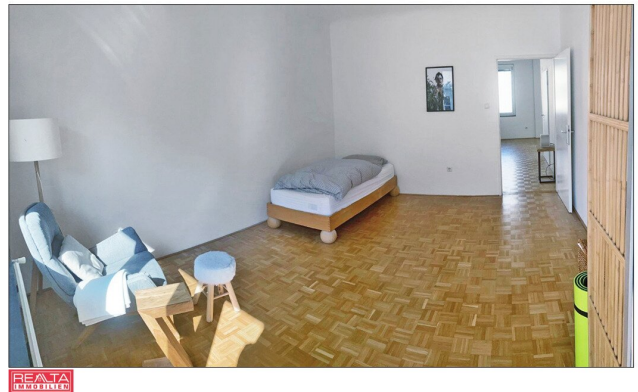
REATA  
IMMOBILIEN



REATA  
IMMOBILIEN













REATA  
IMMOBILIEN



REATA  
IMMOBILIEN



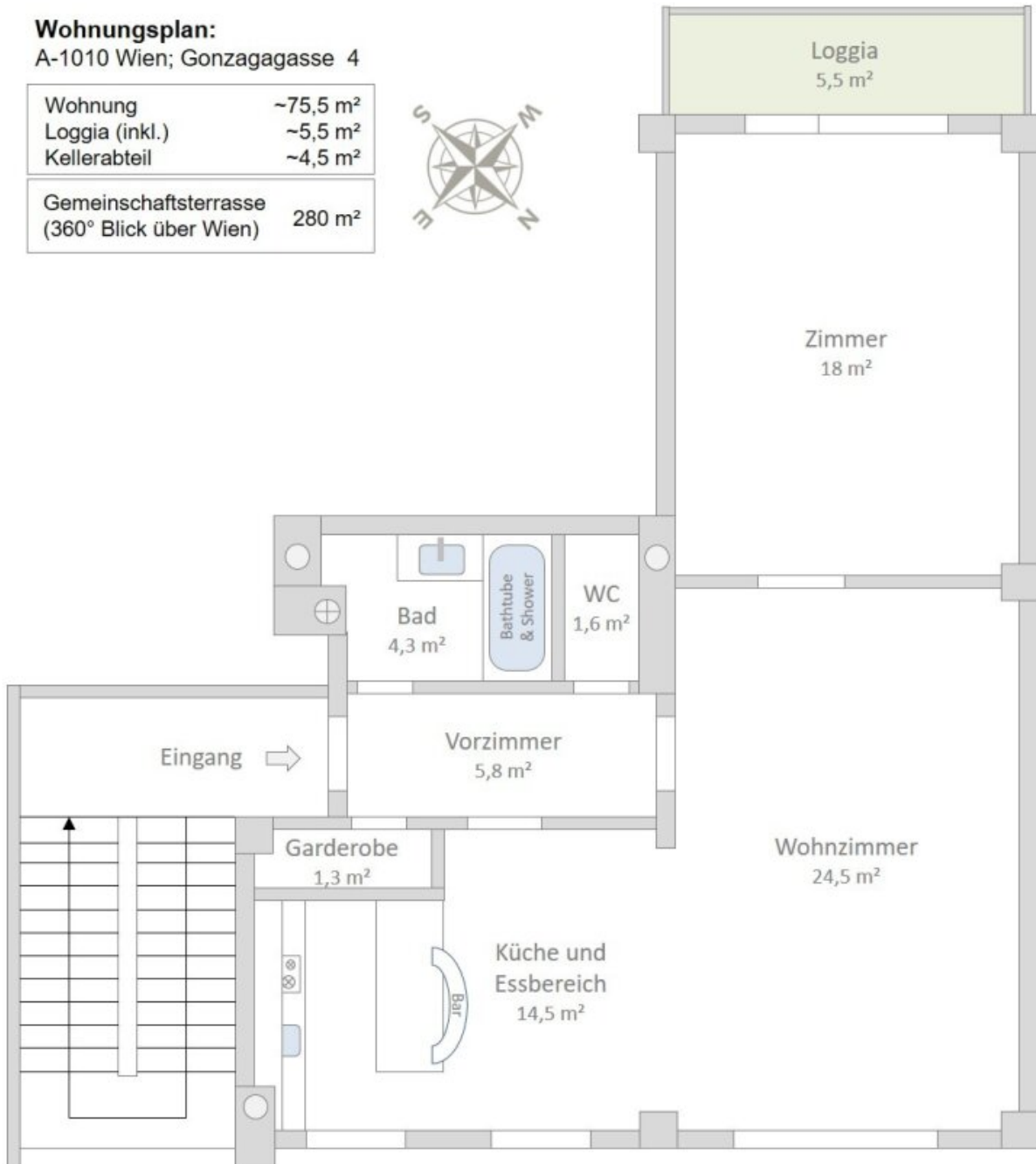
GONZAGAGASSE

**Wohnungsplan:**

A-1010 Wien; Gonzagagasse 4

Wohnung	~75,5 m <sup>2</sup>
Loggia (inkl.)	~5,5 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	~4,5 m <sup>2</sup>

Gemeinschaftsterrasse (360° Blick über Wien)	280 m <sup>2</sup>
---	--------------------



GROSSER INNENHOF



## Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2021 sanierte Loggia-Wohnung im Herzen Wiens überzeugt durch ihre Helligkeit und Ruhe. Mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein großzügiges, helles Wohnzimmer, das zur gemütlichen Loggia hin ausgerichtet ist. Die offene, voll ausgestattete Küche mit moderner Granitarbeitsfläche und Bar lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das elegante Marmorbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist ruhig gelegen, bezugsfertig und ideal für all jene, die urbanes Wohnen mit einer entspannten Atmosphäre verbinden möchten.

### Objektdetails

#### Adresse:

Gonzagagasse , 1010 Wien  
6. Stock (mit Lift)

#### Wohnfläche:

76 m<sup>2</sup> (inkl. 5,5 m<sup>2</sup> Loggia)  
4,5 m<sup>2</sup> Kellerabteil  
280 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsdachterrasse

#### Räume:

- 2 Zimmer
- 1 Vorzimmer
- 1 Küche (voll ausgestattet)
- 1 Marmorbad (mit Badewanne)
- 1 WC
- Garderobe

#### Besondere Merkmale:

- Loggia: Westausrichtung, Nachmittagssonne
- Gemeinschaftsdachterrasse: 280 m<sup>2</sup>, 360° Rundumblick über Wien
- Kellerabteil, Waschküche & Radkeller
- Garagenplatz: zur Anmietung im Haus verfügbar

#### Ausstattung & Zustand

- Böden: Eichenparkett & Marmorboden

- Küche: Vollaustattete Küche mit Granitarbeitsfläche und Bar
- Zustand: Komplette saniert im Jahr 2021
- Heizung: Fernwärme

#### Kosten

- Betriebskosten & Rücklage: € 209,24/Monat
- Heizung & Warmwasser (Fernwärme): € 111,04/Monat

#### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im Herzen von Wien, im 1. Bezirk, nahe Schwedenplatz und Stephansplatz. Trotz zentraler Lage genießt man hier Ruhe abseits der Touristenrouten.

- Verkehrsanbindung:
  - U-Bahn: U1, U2, U4
  - Straßenbahn: 1, 2, N, 21
  - Bus: 2A, 3A, Flughafenbus
  - Schiff: Twin City Liner (Bratislava)
- Nahversorgung:
 

Zahlreiche Supermärkte fußläufig erreichbar, 24h-Supermarkt direkt neben dem Haus.
- Freizeitmöglichkeiten:
  - Einkaufsstraßen und Restaurants (Bermudadreieck) in unmittelbarer Nähe
  - Erholungsgebiete wie Rudolphspark und Donaukanal direkt vor der Tür
  - Sportmöglichkeiten: Joggingstrecke entlang des Donaukanals

#### Besonderheiten:

Auf dem Dach des Hauses lädt eine großzügige Gemeinschaftsdachterrasse mit atemberaubendem 360°-Blick über die Stadt zum Verweilen ein.

Garagenplatz: Im Haus zur Anmietung möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap