

**Stadlau, Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
1220 Wien**



Objektnummer: 2434_2049

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	36,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	756,62 €
Kaltmiete (netto)	627,70 €
Kaltmiete	756,62 €

Ihr Ansprechpartner

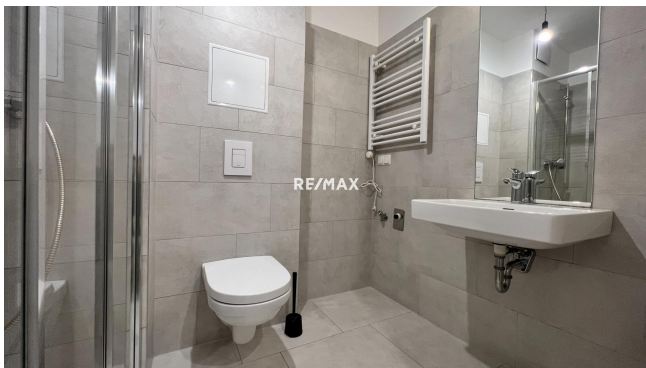


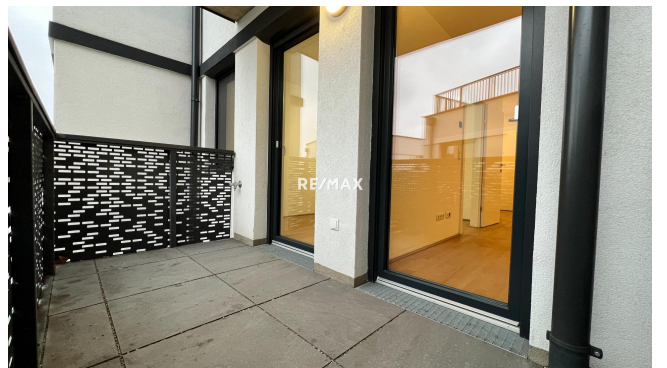
Daniel KIS

RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

H +43664 54 84 256

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1220 Wien – Stadlau Ihr neues Zuhause in perfekter Lage! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1220 Wien bietet modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Anbindung an die City. Ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage suchen. Wohnungsdetails: Wohnfläche: ca. 36,15 m² Schlafzimmer: 9,66 m² Wohnküche: 19,32 m² Vorraum 3,40 m² Bad 3,77 m² Eigene Terrasse: 4,15 m² Abstellraum: 1,79 m² Gemeinschafts-Terrasse: 56,56 m² Tiefgaragenplatz: optional verfügbar Lift: vorhanden, barrierefreier Zugang Ausstattung: Parkettboden Fußbodenheizung Badezimmer mit Dusche oder Badewanne Separater Abstellraum & Kellerabteil Mietdetails: Miete (inkl. Betriebskosten, exkl. Strom): € 690,47 Brutto Heizkosten & Warmwasserkonto: € 66,15 Gesamtmiete (inkl. Heizung & Warmwasser): € 756,62 Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich in 1220 Wien, Stadlauerstraße 3, in einer der begehrtesten Lagen von Stadlau. Einkaufsmöglichkeiten, Öffis und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Einkauf & Shopping: Gewerbepark Stadlau (Hofer, Lidl, MediaMarkt, DM) Donau Zentrum mit über 250 Geschäften, Restaurants & Kino Billa, Penny & Spar fußläufig erreichbar Perfekte Verkehrsanbindung: S-Bahn (S80) & U2 Stadlau – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum Bus- & Straßenbahnlinien (26, 95A, 86A, 87A) Autobahn A23 & A4 – kurze Wege zum Flughafen & in die City Erholung & Freizeit: Alte Donau & Lobau – Natur & Wassersport in wenigen Minuten Donauinsel – ideal zum Radfahren, Joggen oder Spazieren Sportcenter Donaucity – Tennis, Fußball & Fitnessangebote Weitere Wohnungen verfügbar! Neben dieser Wohnung stehen noch 7 weitere Einheiten mit Wohnflächen zwischen 35 m² und 86 m² zur Verfügung. Egal ob kompakte Single-Wohnung oder großzügige Familienwohnung – hier ist für jeden etwas dabei!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	627,7	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	66,15	
Umsatzsteuer	€	62,77	

Gesamtbetrag	€	756,62
--------------	---	--------

Heizwärmebedarfskoeffizient: 24.51
Einheit: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Energieeffizienzklasse: G
Energieeffizienzindex: 0.77

Interesse am Maklerberuf? Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK am Samstag 12.04.2025, um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat. Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.