

**Stadlau, Erstbezug, 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,  
erstklassige Lage in Wien**



**Objektnummer: 2434\_2051**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	37,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	202.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



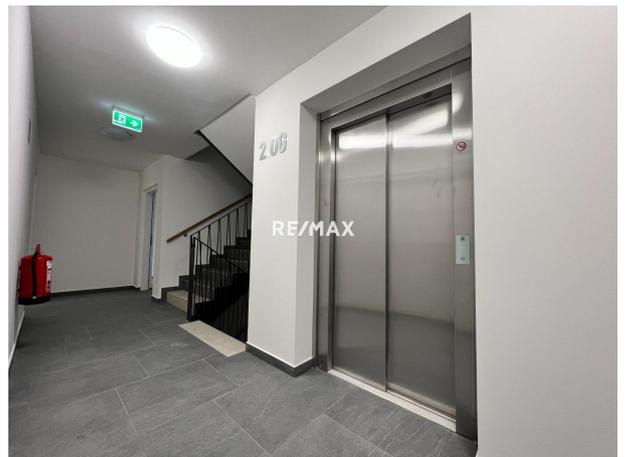
**Daniel KIS**

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

H +43664 54 84 256

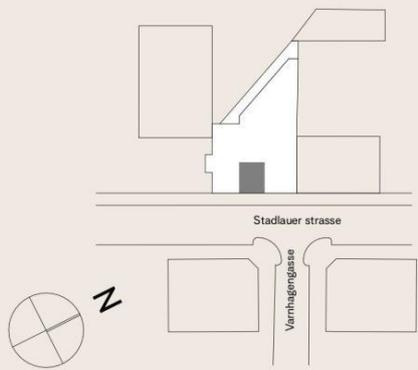






Wohnfläche: 37.50 m<sup>2</sup>

Vorraum 3.95 m<sup>2</sup>  
Bad+WC 4.35 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 19.30 m<sup>2</sup>  
Zimmer 10.14 m<sup>2</sup>



MyPlace

RE/MAX



A4 | M 1:100



## Objektbeschreibung

Wohnung Top 6 – Stadlauer Straße 27, 1220 Wien Wohnungsdetails Top: 6 Zimmer: 2  
Wohnnutzfläche: 37,5 m<sup>2</sup> Kaufpreis (Eigennutzer): €225.000,- Kaufpreis (Anleger): €202.500,-  
Zimmeraufteilung Wohnküche: 19,30 m<sup>2</sup>, mit Küchenanschlüssen Schlafzimmer: 10,14 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 4,35 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC sowie  
Waschmaschinenanschluss Vorraum: 3,95 m<sup>2</sup> Zusätzliche Räume: Kinderwagen- und  
Fahrradraum im Gebäude vorhanden Dachterrasse: 59 m<sup>2</sup> Besonderheiten: Lift vorhanden,  
Dachterrasse mit 59 m<sup>2</sup> zur allgemeinen Nutzung Energieausweis: HWB 33,2 kWh/m<sup>2</sup>a  
(Klasse B), fGEE 0,73 Betriebskosten: 2,6€ pro m<sup>2</sup>Akonto Reparaturfond: 0,5 € pro m<sup>2</sup>  
Luft/Wasser-Wärmepumpe nur noch 7 von 27 Erstbezugswohnungen stehen zum Verkauf, mit  
Wohnflächen zwischen 30 und 50 m<sup>2</sup>. Die Preise liegen zwischen €170.000,- und €247.500,-.  
Zimmeranzahl: 1-2 Zimmerwohnungen Terrassen: Teilweise mit eigener Terrasse oder  
gemeinschaftlicher Terrasse Verkehrsanbindung: U2-Station „Stadion“ – 5 Minuten entfernt.  
S-Bahn: Wien Erzherzog-Karl-Straße S (221 m) Wien Vernholzgasse (237 m) Wien  
Langobardenstraße (229 m) Wien Smolagasse (322 m) Wien Genochplatz (298 m) Buslinien:  
95A (Wien Großer Biberhaufen / Wien Erzherzog-Karl-Straße) 96A (Wien  
Erzherzog-Karl-Straße / Wien Schillwasserweg) 86A (Wien Stadlau / Wien Süßenbrunner  
Straße / Wien Breitenleer Straße) 87A (Wien Stadlau / Wien Hermann-Gebauer-Straße) 94A  
(Wien Stadlau) 26A (Groß-Enzersdorf Busbahnhof / Wien Eßling Schule / Wien Kagran) 25  
(Wien Aspern Oberdorfstraße / Wien Kagran / Wien Floridsdorf) N90 (Wien Kaisermühlen-VIC)  
A23: Schnell erreichbar mit dem Auto Freizeit: Hirschstettner Badeteich und Blumengärten in  
der Nähe Einkaufsmöglichkeiten: Billa Plus – 350 Meter Billa - 290 Meter Hofer – 500 Meter  
Bipa - 290 Meter Ströck - 270 Meter Apotheke: Stadlauer Apotheke, ca. 5 Gehminuten entfernt  
Banken: Erste Bank und Raiffeisen Bank, ca. 6 Gehminuten Postfiliale: ca. 7 Gehminuten  
Fitnessstudio: FitInn Fitnessstudio, ca. 10 Gehminuten Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm31.4 kWh

bedarf: /(m<sup>2</sup>a)

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge0.75

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

Jetzt als Immobilienmakler durchstarten. Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at).