

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



Dachterrasse

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	202.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

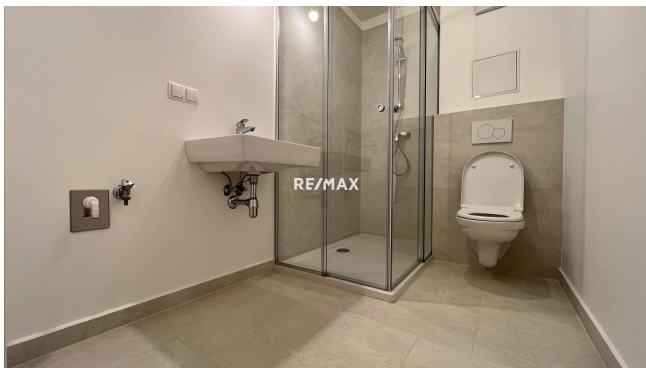
Ihr Ansprechpartner



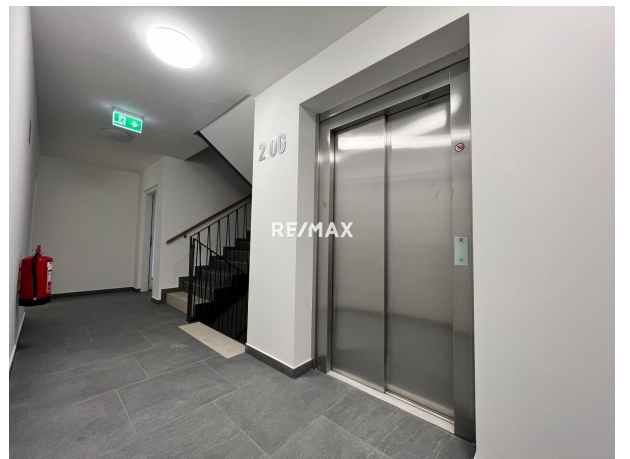
Daniel KIS

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

H +43664 54 84 256

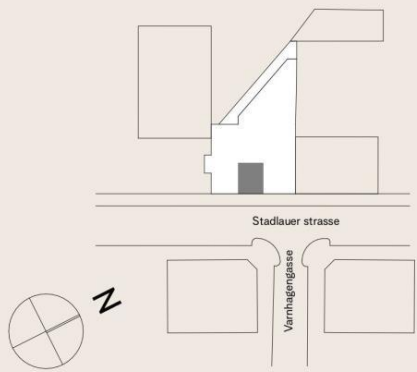






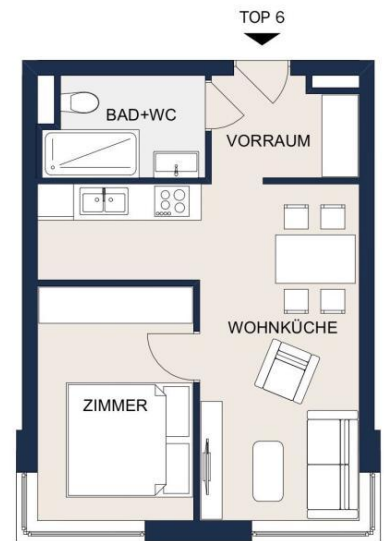
Wohnfläche: 37.50 m²

Vorraum 3.95 m²
Bad+WC 4.35 m²
Wohnküche 19.30 m²
Zimmer 10.14 m²



MyPlace

RE/MAX



A4 | M 1:100



Objektbeschreibung

Wohnung Top 6 – Stadlauer Straße 27, 1220 Wien Wohnungsdetails Top: 6 Zimmer: 2
Wohnnutzfläche: 37,5 m² Kaufpreis (Eigennutzer): €225.000,- Kaufpreis (Anleger): €202.500,-
Zimmeraufteilung Wohnküche: 19,30 m², mit Küchenanschlüssen Schlafzimmer: 10,14 m²
Badezimmer: 4,35 m², ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC sowie
Waschmaschinenanschluss Vorraum: 3,95 m² Zusätzliche Räume: Kinderwagen- und
Fahrradraum im Gebäude vorhanden Dachterrasse: 59 m² Besonderheiten: Lift vorhanden,
Dachterrasse mit 59 m² zur allgemeinen Nutzung Energieausweis: HWB 33,2 kWh/m²a
(Klasse B), fGEE 0,73 Betriebskosten: 2,6€ pro m²Akonto Reparaturfond: 0,5 € pro m²
Luft/Wasser-Wärmepumpe nur noch 19 von 27 Erstbezugswohnungen stehen zum Verkauf,
mit Wohnflächen zwischen 30 und 50 m². 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: /(m²a)

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge0.75

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

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.