

## "Neubauwohnungen in der Stadlauer Straße, 1220 Wien"



Symbolfoto- Living Room 3

**Objektnummer: 1626\_26744**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	75,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	422.912,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

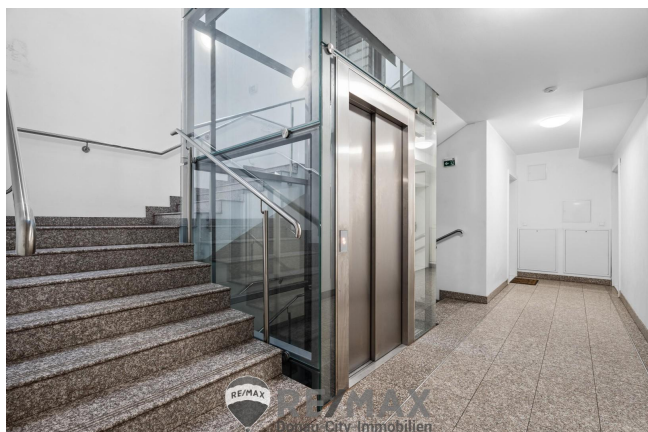
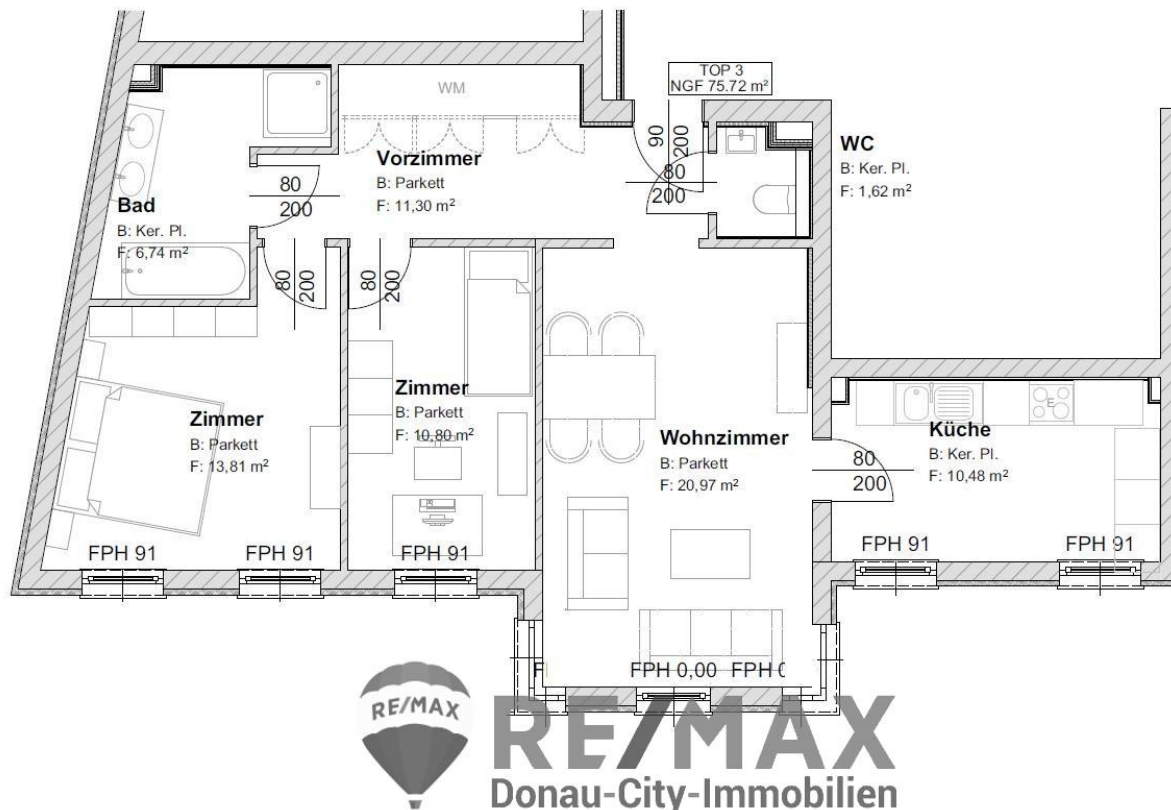


**Andrea Eisner**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320  
F +43 1/2644185





# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"Neubauwohnungen in der Stadlauer Straße, 1220 Wien"** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Stadlauer Straße! Dieses moderne Neubauprojekt bietet Ihnen hochwertig ausgestattete Wohnungen in einer attraktiven Lage des 22. Bezirks. Die verschiedenen Tops zeichnen sich durch gut durchdachte Grundrisse, helle Wohnräume und zeitgemäßen Wohnkomfort aus. Ausstattung: • Hochwertige Bodenbeläge und moderne Fliesen • Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima • Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume • Balkon, Terrasse oder Garten (je nach Top) • Effiziente Grundrisse mit optimaler Raumnutzung • Lift im Gebäude für barrierefreien Zugang Verfügbare Einheiten: • Wohnungsgrößen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis 165 m<sup>2</sup> • 1 bis 5 Zimmer • Kaufpreise ab 292.208,-- € • Renditestarke Investitionsmöglichkeiten für Anleger • KFZ-Stellplätze optional erwerbbar Die Liegenschaft umfasst: **20 Wohnungen**, von denen bereits **15 befristet vermietet** sind. **1 Geschäftslokal** im Erdgeschoss, das ebenfalls vermietet ist. **17 KFZ-Abstellplätze** – ideal für die Mieter und Kunden. **Kellerabteile, Gärten, Balkone** und **Terrassen**, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Ein **Personenaufzug** sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Etagen, während die großzügig geschnittenen Wohnungen mit eigenen Kellerabteilen zusätzlichen Stauraum und Flexibilität bieten. Lage & Infrastruktur: Die Immobilie befindet sich in einer äußerst gefragten Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt), unweit des SMZ Ost (Donauspital). Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ruhige Wohnatmosphäre und gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. **U-Bahn:** Die U2-Station Hardeggasse ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum. **Straßenbahn:** Die Linie **25** verkehrt nahe der Liegenschaft und verbindet Sie mit anderen Teilen der Stadt, darunter Kagran und Floridsdorf. **Buslinien:** Mehrere Buslinien (z. B. **95A, 96A**) bieten flexible Mobilität innerhalb der Donaustadt und zu anderen wichtigen Knotenpunkten. **S-Bahn:** Der Bahnhof **Stadlau** liegt in der Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Ob Eigennutzung oder Investment – dieses Neubauprojekt bietet eine ideale Gelegenheit für modernes Wohnen in Wien. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 31.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene0.82

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges A

amtenergieeffizien

z: