

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



Objektnummer: 2434_2015
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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	215.100,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

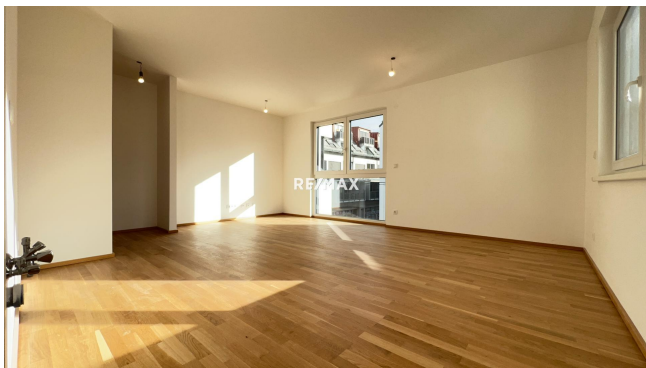
Ihr Ansprechpartner

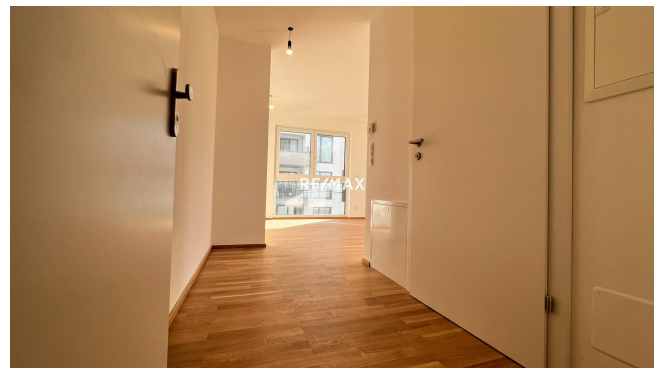


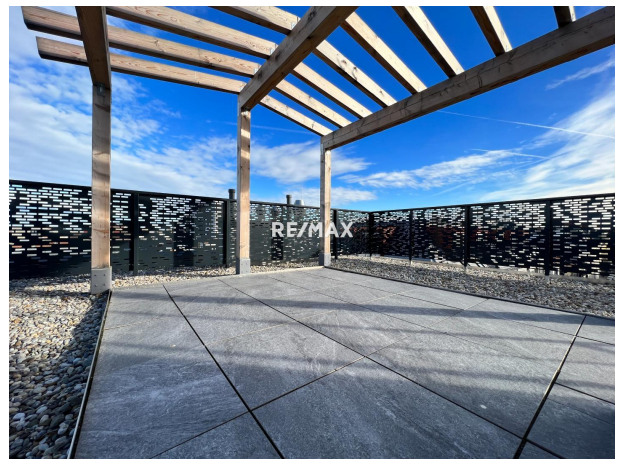
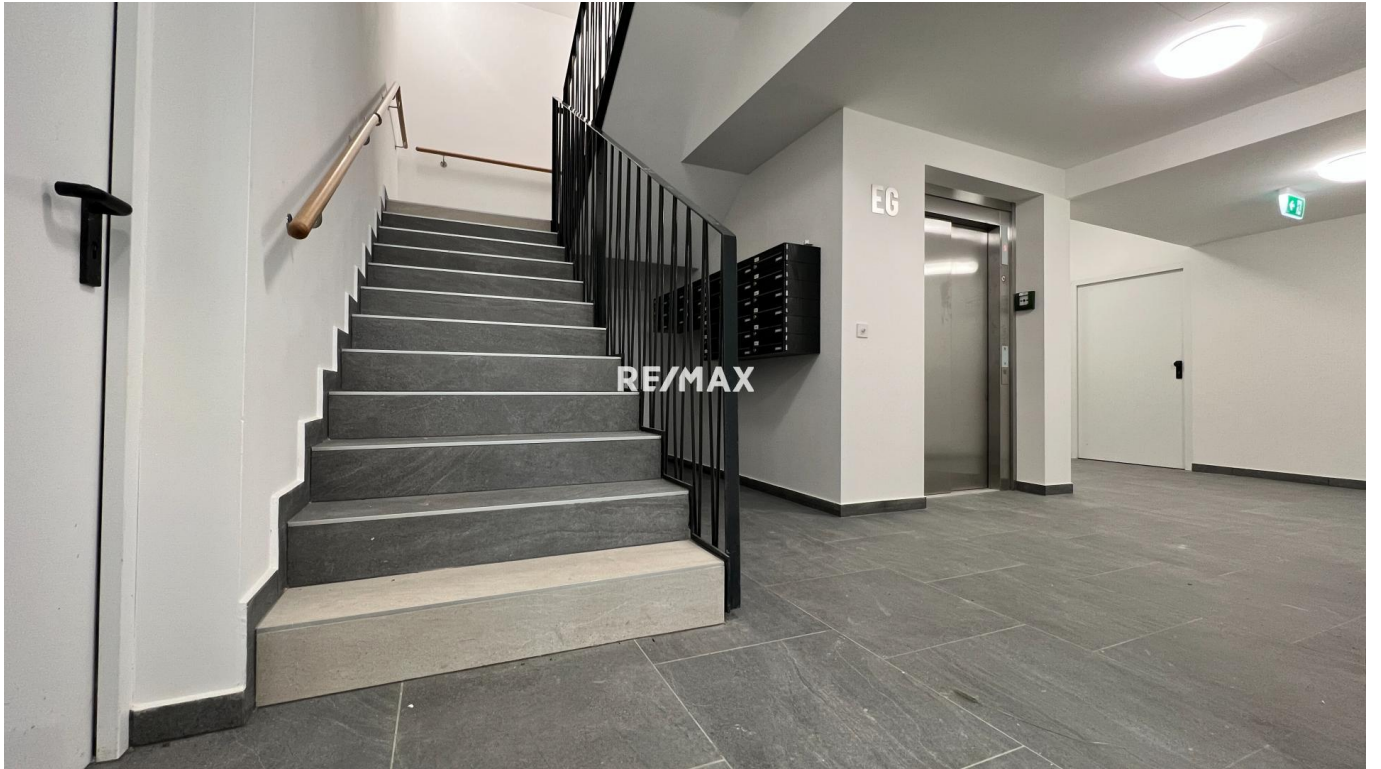
Daniel KIS

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

H +43664 54 84 256







Objektbeschreibung

Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage! Daten & Fakten zu dieser Wohnung Top 5 Wohnfläche: ca. 42,14 m² Zimmer: 2 Etage: 2. OG Baujahr: 2024 HWB/fGEE: B 31,4/0,73 Heizungsart: Luftwärmepumpe , Fußbodenheizung Betriebskosten: 2,6€ pro m²Akonto Reparaturfond: 0,5€ pro m² Badezimmer: 1 mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss WC: 1 Gemeinschaftsdachterrasse 59,07 m² Kaufpreis: Eigennutzer: EUR 239.000 Anleger: EUR 215.100 nur noch 19 von 27 Individuelle Wohnungen stehen zur Auswahl 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 Raumaufteilung: Vorraum: ca. 3,93 m² Wohnküche: ca. 22,12 m² Schlafzimmer: ca. 11,12 m² Badezimmer/WC: ca. 4,97 m² Erstbezug – hochwertige Materialien und moderne Ausstattung Perfekte Raumaufteilung für maximalen Komfort Ruhige Lage in einem gut angebundenen Stadtteil Lage & Infrastruktur 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 Freizeit & Erholung: Donaupark – ca. 12 Minuten zu Fuß Bildungseinrichtungen: Kindergarten „Kunterbunt“ – ca. 4 Minuten zu Fuß Volksschule – ca. 8 Minuten zu Fuß Gymnasium – ca. 10 Minuten zu Fuß Finanzierung möglich: Zinssatz von 2,9 %.

Erfordernis:

Heizwär 31.4 kW

mebedarf/(m²a)

f:

Klasse HB

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 0.75

esamten

ergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor G

esamten

ergieeffi

zienz:

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.