

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	224.100,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

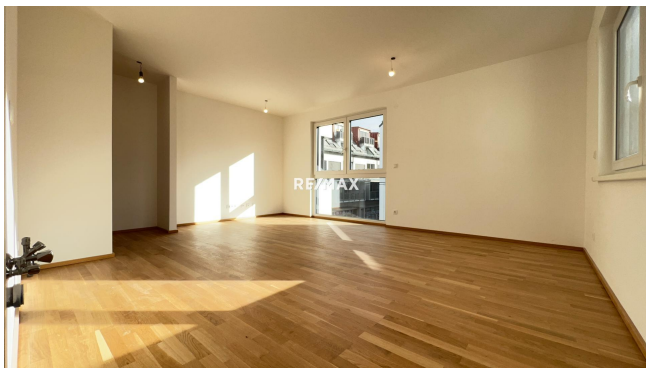
## Ihr Ansprechpartner

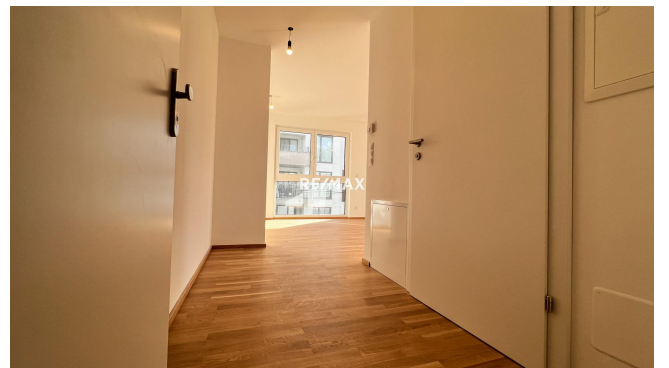


**Daniel KIS**

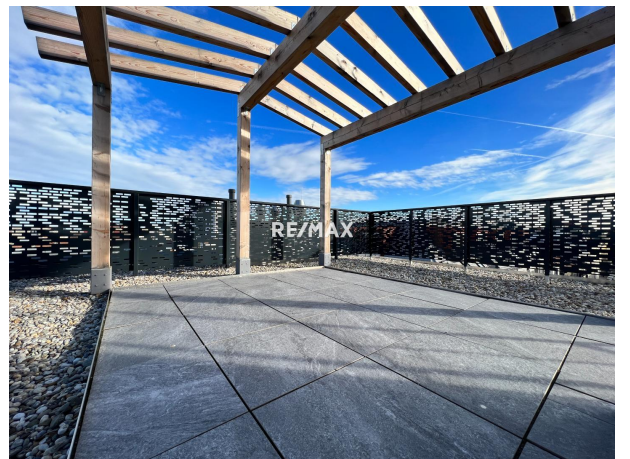
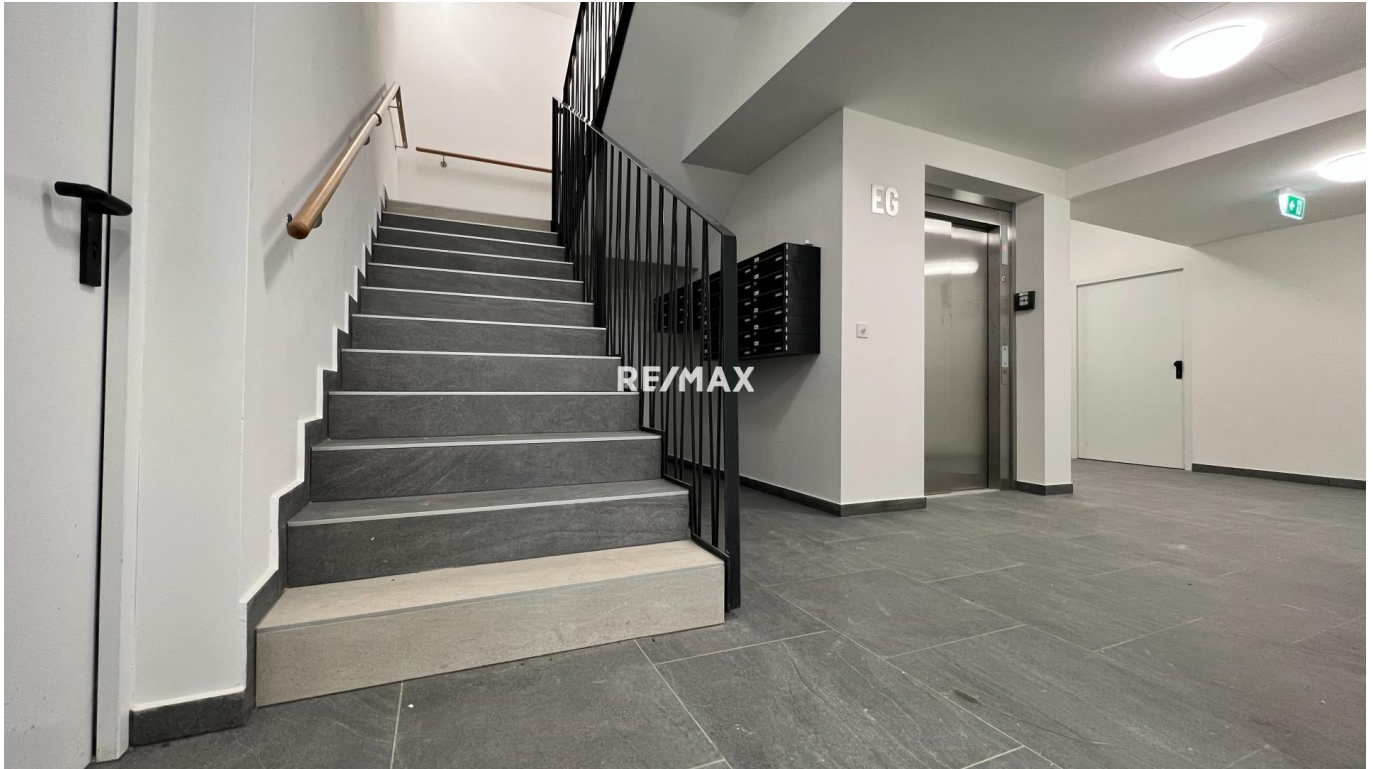
RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

H +43664 54 84 256

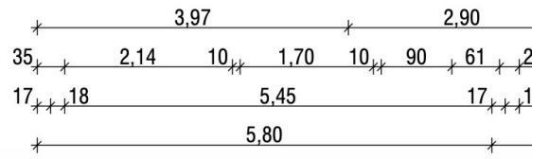
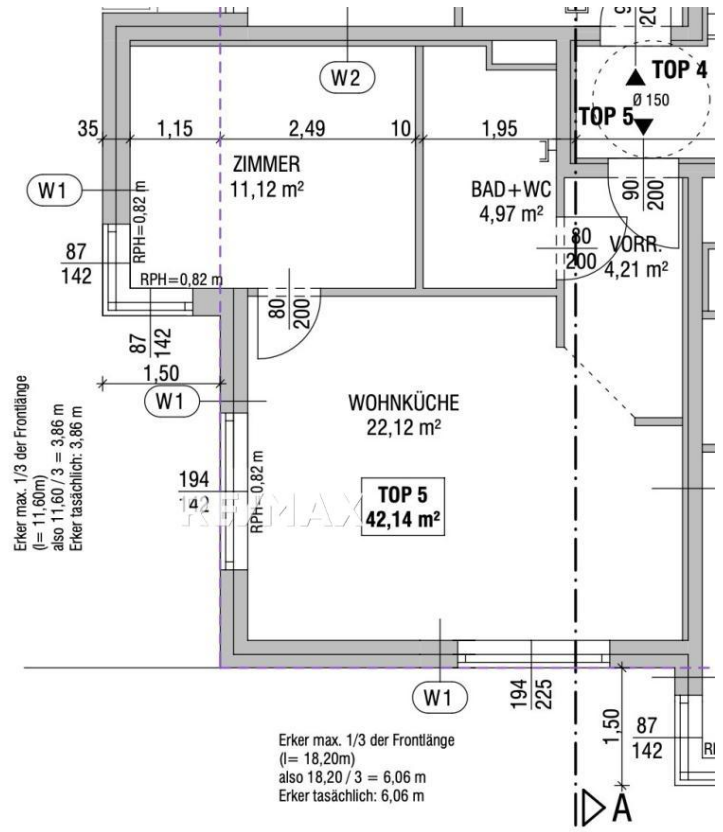
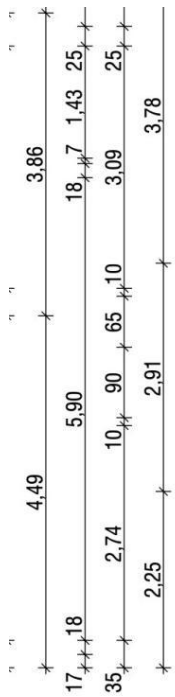














## Objektbeschreibung

Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage! Daten & Fakten zu dieser Wohnung Top 11 Wohnfläche: ca. 42,14 m<sup>2</sup> Zimmer: 2 Etage: 2. OG Baujahr: 2024 HWB/fGEE: B 31,4/0,73 Heizungsart: Luftwärmepumpe , Fußbodenheizung Betriebskosten: 2,6€ pro m<sup>2</sup>Akonto Reparaturfond: 0,5€ pro m<sup>2</sup> Badezimmer: 1 mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss WC: 1 Dachterrasse 59,07 m<sup>2</sup> Kaufpreis: Eigennutzer: EUR 249.000,00 Anleger: EUR 224.100,00 nur noch 7 von 27 Individuelle Wohnungen stehen zur Auswahl 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 Raumaufteilung: Vorraum: ca. 3,93 m<sup>2</sup> Wohnküche: ca. 22,12 m<sup>2</sup> Schlafzimmer: ca. 11,12 m<sup>2</sup> Badezimmer/WC: ca. 4,97 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HB

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 0.75

esamten

ergieeffi

zienz:

Klasse A

Faktor G

esamten

ergieeffi

zienz:



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