

**Stadlau, Erstbezug, 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,
erstklassige Lage in Wien**



DG Terrasse

Objektnummer: 2434_2025
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:	33,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	170.100,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

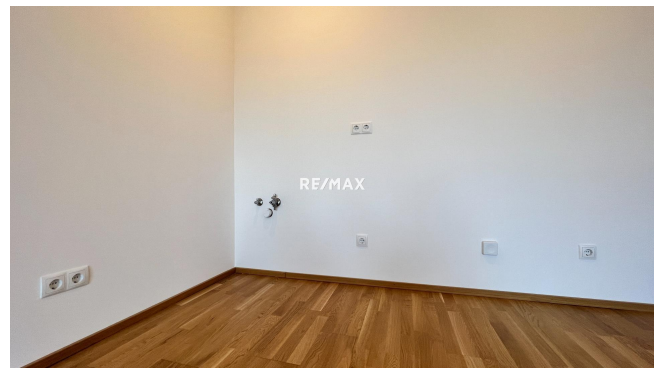
Ihr Ansprechpartner

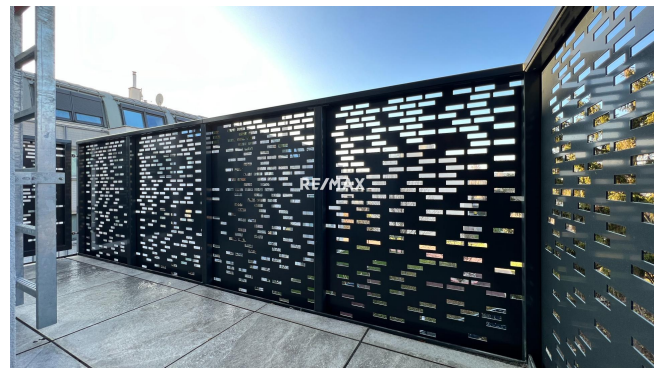
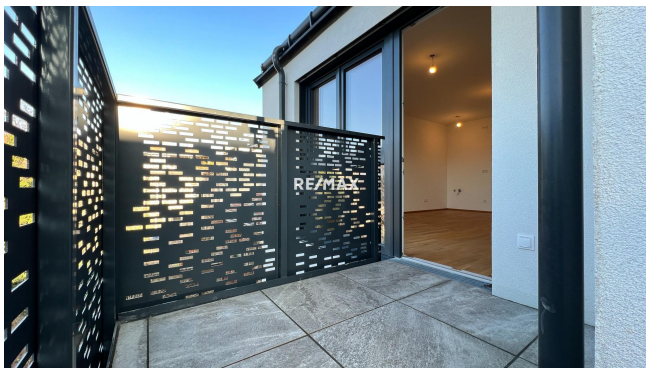


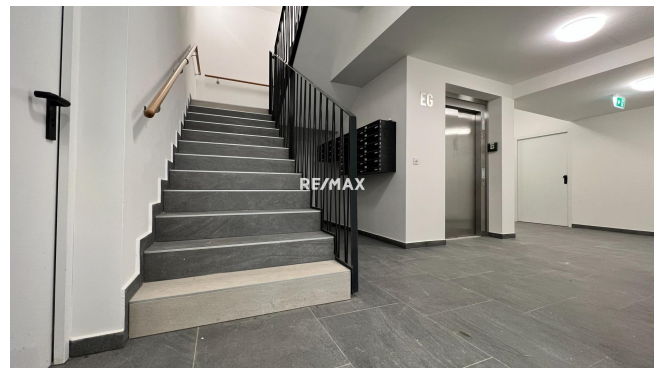
Daniel KIS

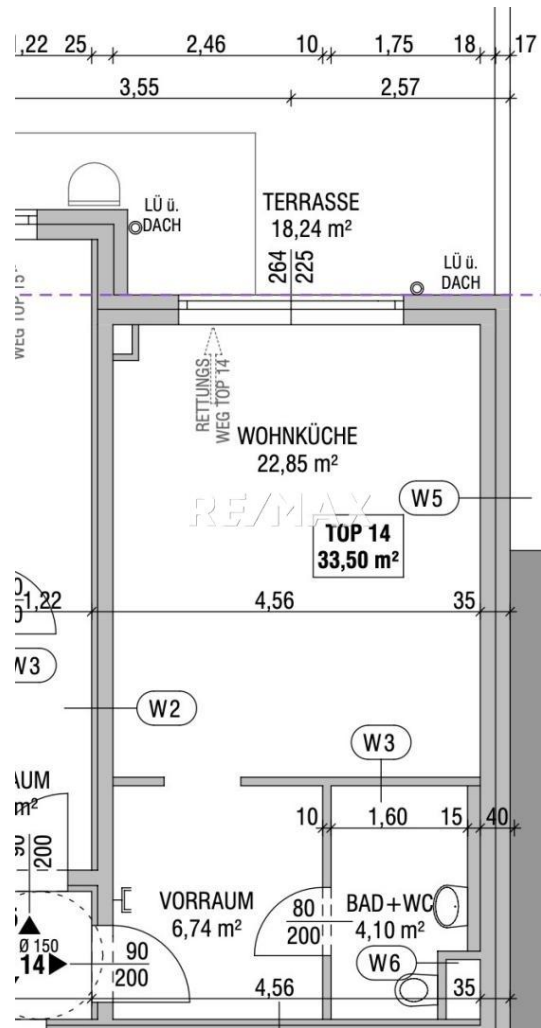
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

H +43664 54 84 256









Objektbeschreibung

Wohnung Top 14 – Stadlauer Straße 27, 1220 Wien Wohnungsdetails Top: 14 Etage: 2. Obergeschoss Zimmer: 1 Wohnnutzfläche: 33,50 m² Kaufpreis (Eigennutzer): €189.000,- Kaufpreis (Anleger): €170.100,- Zimmeraufteilung Wohnküche: ca. 22,85 m², mit Küchenanschlüssen Badezimmer: ca. 4,10 m², ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC sowie Waschmaschinenanschluss Vorraum: ca. 6,74 m² Zusätzliche Räume: Kinderwagen- und Fahrradraum im Gebäude vorhanden Highlights Besonderheiten: Lift vorhanden, Dachterrasse mit 59 m² zur allgemeinen Nutzung Energieausweis: HWB 33,2 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,73 Heizungsart: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung Betriebskosten: 2,6€ pro m² Akonto Reparaturfond: 0,5€ pro m² 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 FINANZIERUNG: Finanzierung möglich: Zinssatz von 2,9%. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 31.4 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.75

effizienz:

Klasse Faktor Gesam A

tenergieeffizienz:

Jetzt als Immobilienmakler durchstarten. Info: office@remax-vital.at.