

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	170.100,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

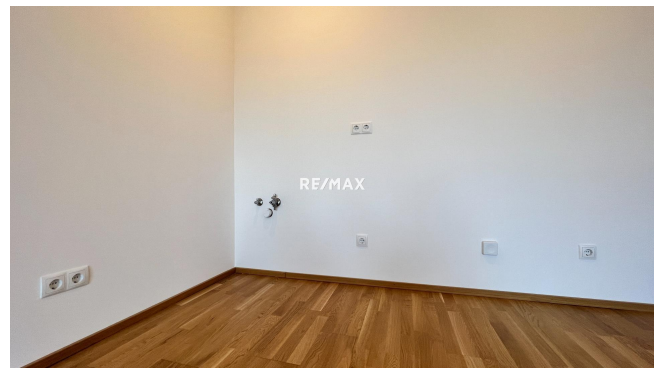
## Ihr Ansprechpartner

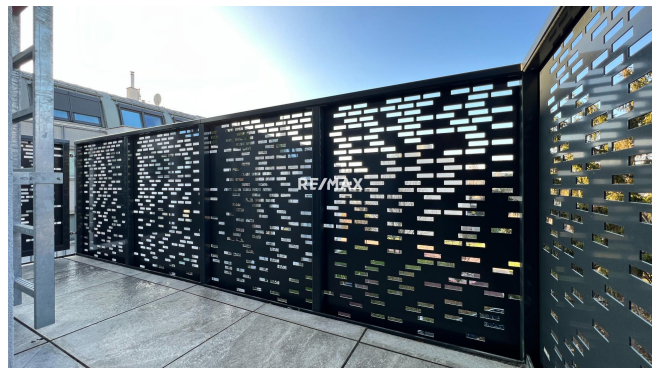
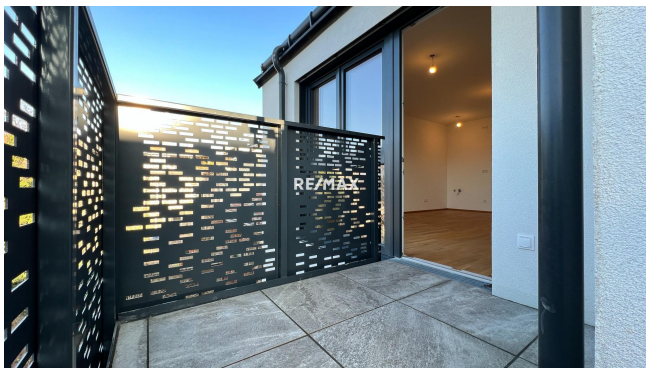


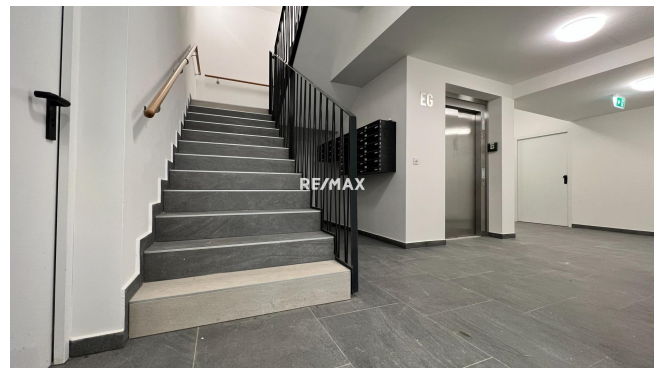
**Daniel KIS**

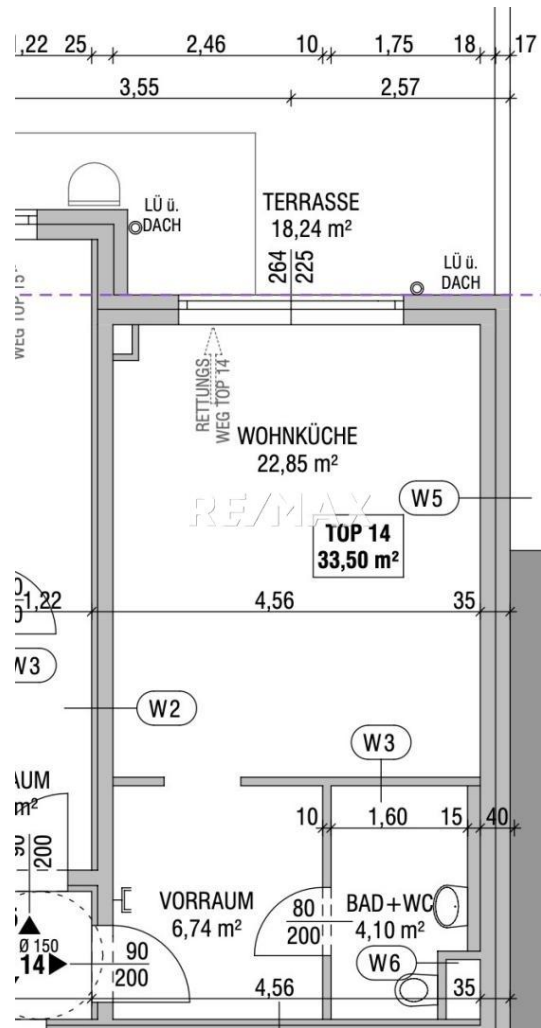
RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

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 m<sup>2</sup> Kaufpreis (Eigennutzer): €189.000,- Kaufpreis (Anleger): €170.100,- Zimmeraufteilung Wohnküche: ca. 22,85 m<sup>2</sup>, mit Küchenanschlüssen Badezimmer: ca. 4,10 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC sowie Waschmaschinenanschluss Vorraum: ca. 6,74 m<sup>2</sup> Zusätzliche Räume: Kinderwagen- und Fahrradraum im Gebäude vorhanden Highlights Besonderheiten: Lift vorhanden, Dachterrasse mit 59 m<sup>2</sup> zur allgemeinen Nutzung Energieausweis: HWB 33,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B), fGEE 0,73 Heizungsart: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung Betriebskosten: 2,6€ pro m<sup>2</sup> Akonto Reparaturfond: 0,5€ pro m<sup>2</sup> nur noch 7 von 27 Erstbezugswohnungen stehen 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 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/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.75

effizienz:

Klasse Faktor Gesam A

energieeffizienz:

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