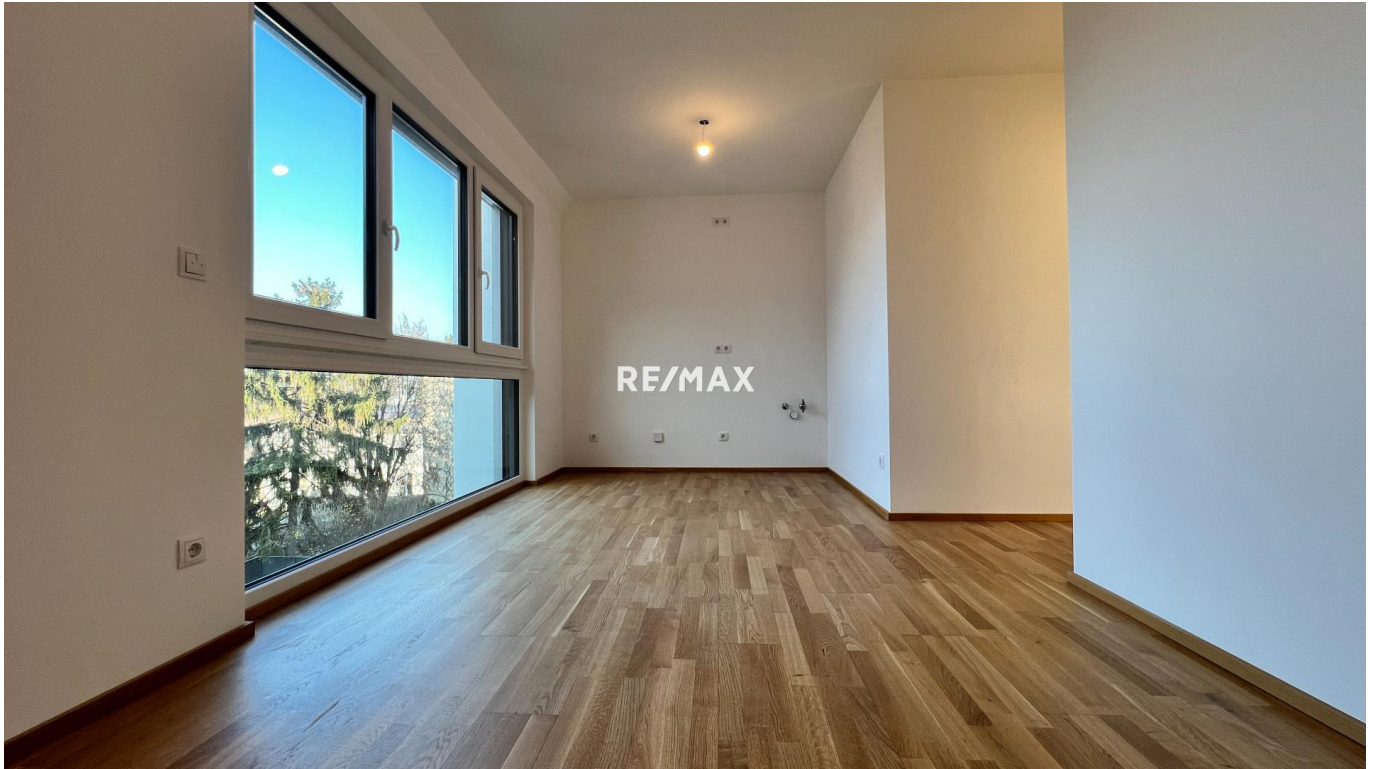


**Stadlau, Erstbezug, 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,
erstklassige Lage in Wien**



Objektnummer: 2434_2026
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:	33,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	193.500,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

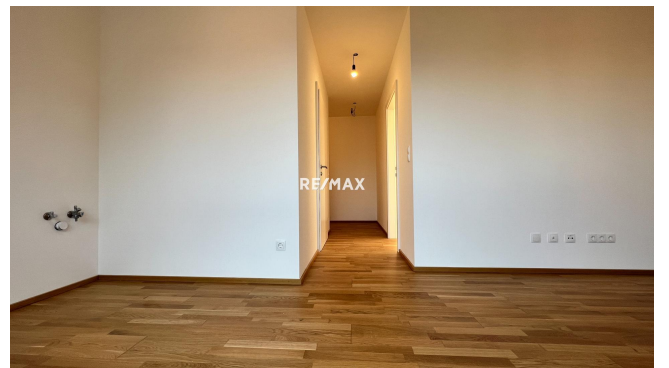
Ihr Ansprechpartner



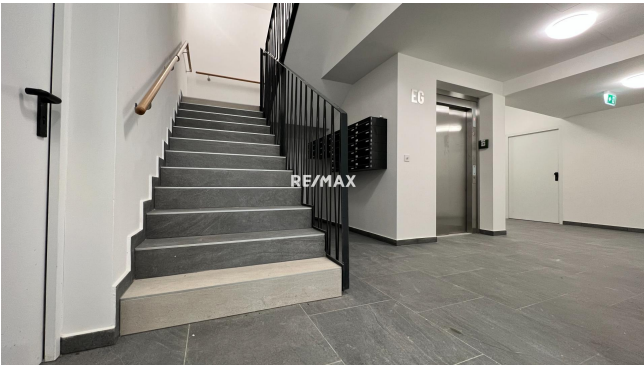
Daniel KIS

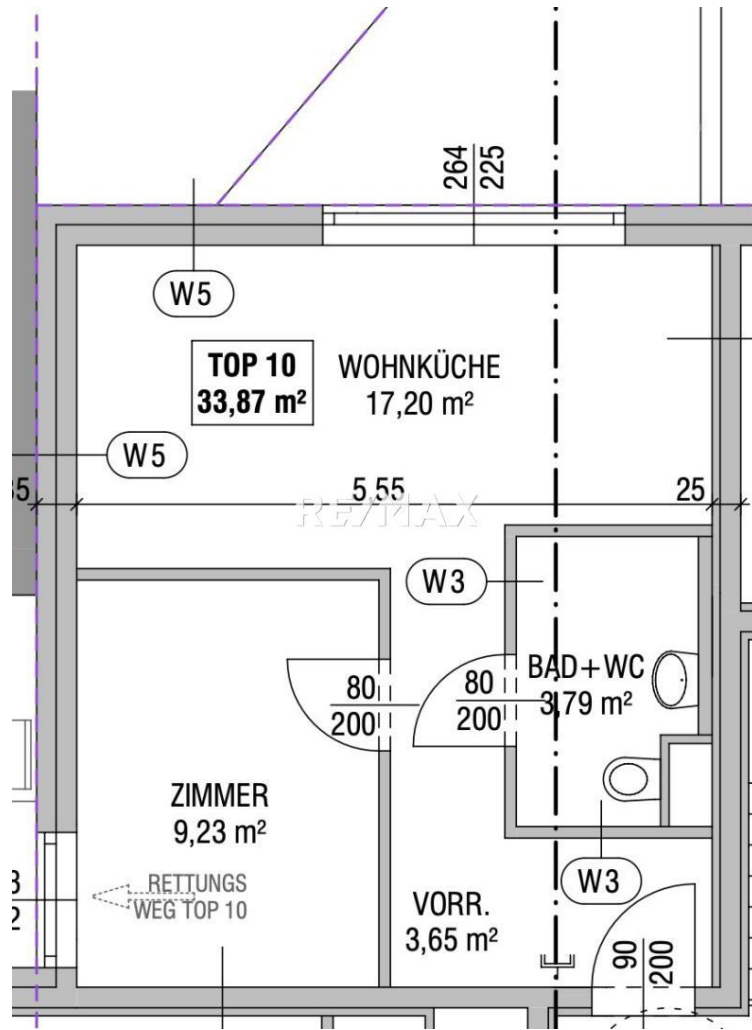
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

H +43664 54 84 256









Objektbeschreibung

Wohnung Top 16 – Stadlauer Straße 27, 1220 Wien Wohnungsdetails Top: 16 Zimmer: 2
Wohnnutzfläche: 33,87 m² Kaufpreis (Eigennutzer): €215 000,- Kaufpreis (Anleger): €193 500,-
Zimmeraufteilung Wohnküche: 17,20 m², mit Küchenanschlüssen Schlafzimmer: 9,23 m²
Badezimmer: 3,79 m², ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC sowie
Waschmaschinenanschluss Vorraum: 3,65 m² Zusätzliche Räume: Kinderwagen- und
Fahrradraum im Gebäude vorhanden Gemeinschaftsdachterrasse: 59 m² Besonderheiten: Lift
vorhanden, Dachterrasse mit 59 m² zur allgemeinen Nutzung Energieausweis: HWB 33,2
kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,73 Betriebskosten: 2,6€ pro m²Akonto Reparaturfond: 0,5€ pro m²
Luft/Wasser-Wärmepumpe 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 Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm31.4 kWh

bedarf: /(m²a)

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge0.75

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

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.