

**Stadlau, Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
1220 Wien**



Objektnummer: 2434_2049
Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	43,39 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	911,62 €
Kaltmiete (netto)	828,75 €
Kaltmiete	911,62 €

Ihr Ansprechpartner



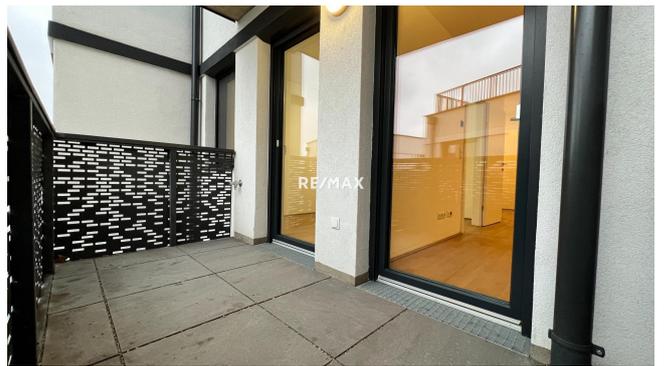
Daniel KIS

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

H +43664 54 84 256

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in 1220 Wien – Stadlau

Ihr neues Zuhause in perfekter Lage!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1220 Wien bietet modernen Wohnkomfort und eine hervorragende Anbindung an die City. Ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage suchen.

Wohnungsdetails:

Wohnfläche: ca. 43,39 m²

Schlafzimmer: 9,80 m²

Wohnküche: 25,31 m²

Vorraum 3,40 m²

Bad 5,17 m²

Eigene Terrasse: 4,74 m²

Abstellraum: 1,79 m²

Gemeinschafts-Terrasse: 56,56 m²

Tiefgaragenplatz: optional verfügbar

Lift: vorhanden, barrierefreier Zugang

Ausstattung:

Parkettboden

Fußbodenheizung

Badezimmer mit Dusche oder Badewanne

Separater Abstellraum & Kellerabteil

Mietdetails:

Miete (inkl. Betriebskosten, exkl. Strom): € 828,75 Brutto

Heizkosten & Warmwasserakonto: € 83,31

Gesamtmiete (inkl. Heizung & Warmwasser): € 912,06

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in 1220 Wien, Stadlauerstraße 3 , in einer der begehrtesten Lagen von Stadlau. Einkaufsmöglichkeiten, Öffis und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Einkauf & Shopping:

Gewerbepark Stadlau (Hofer, Lidl, MediaMarkt, DM)

Donau Zentrum mit über 250 Geschäften, Restaurants & Kino

Billa, Penny & Spar fußläufig erreichbar

Perfekte Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S80) & U2 Stadlau – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum

Bus- & Straßenbahnlinien (26, 95A, 86A, 87A)

Autobahn A23 & A4 – kurze Wege zum Flughafen & in die City

Erholung & Freizeit:

Alte Donau & Lobau – Natur & Wassersport in wenigen Minuten

Donauinsel – ideal zum Radfahren, Joggen oder Spazieren

Sportcenter Donaacity – Tennis, Fußball & Fitnessangebote

Weitere Wohnungen verfügbar!

Neben dieser Wohnung stehen noch 7 weitere Einheiten mit Wohnflächen zwischen 35 m² und 86 m² zur Verfügung. Egal ob kompakte Single-Wohnung oder großzügige Familienwohnung –

hier ist für jeden etwas dabei!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	828,75	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	82,88	

Gesamtbetrag	€	911,62	
--------------	---	--------	--

Heizwärmebedarfskoeffizient: 24.51
kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Energieeffizienzklasse: G
Gesamteffizienzklasse: G

Interesse am Maklerberuf?

Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK

am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.

Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.