

Stadlau, Erstbezug 2-Zimmer Wohnung, Top Lage



Terrasse

Objektnummer: 2434_2083

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	42,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	228.100,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

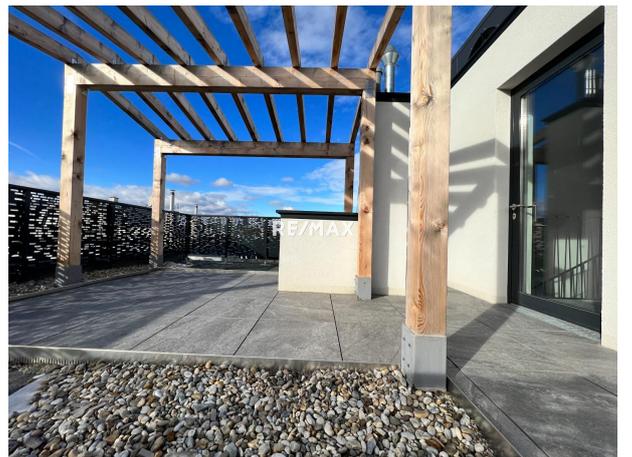


Daniel KIS

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

H +43664 54 84 256





Objektbeschreibung

Wohnung Top 11 – Stadlauer Straße 27, 1220 Wien

Jetzt vormerken – nur noch wenige Einheiten verfügbar!

Details zur Wohnung Top 11

Zimmeranzahl: 2

Wohnnutzfläche: 37,5 m²

Kaufpreis für Eigennutzer: € 252.000,-

Kaufpreis für Anleger (netto): € 228.100,-

Raumaufteilung

Wohnküche: ca. 22,12 m² – mit modernen Küchenanschlüssen

Schlafzimmer: ca. 11,12 m²

Badezimmer/WC: ca. 4,97 m² – mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Vorraum: ca. 3,93 m²

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Kinderwagen- und Fahrradraum im Gebäude

Gemeinschaftsdachterrasse mit 59,07 m² Allgmeinfläche

Großzügige gemeinschaftliche Dachterrasse mit 154,15 m²

Besonderheiten

Lift im Haus

Energieeffiziente Luft/Wasser-Wärmepumpe

HWB 33,2 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,73

Betriebskosten-Akonto: € 2,60/m²

Reparaturfonds: € 0,50/m²

Lage & Infrastruktur – Perfekt angebunden und lebenswert

Die S-Bahn-Station Wien Erzherzog-Karl-Straße liegt gleich um die Ecke – nur zwei Querstraßen entfernt! In nur 5 Minuten erreichen Sie die U2-Station "Stadion", mit direkter Verbindung zum Praterstern, Schottenring, Stephansplatz und Hauptbahnhof.

Auch zahlreiche Buslinien (z. B. 86A, 87A, 95A, 96A, 94A), die Straßenbahnlinie 25 sowie die Autobahnauffahrt A23 bieten beste Erreichbarkeit.

Freizeit & Nahversorgung in Gegend:

Hirschstettner Badeteich & Blumengärten

Billa Plus (350 m), Hofer (500 m), Ströck (270 m), Bipa (290 m)

Apotheke, Banken, Post und FitInn in wenigen Minuten erreichbar

Projektstatus – Jetzt noch kaufen, bevor's zu spät ist

Nur 8 von 27 Erstbezugswohnungen sind noch verfügbar – mit Wohnflächen zwischen 30 m² und 46 m², ideal für Eigennutzer oder Anleger. Die Nachfrage steigt, die Lage spricht für sich: ruhige Umgebung, gleichzeitig schnell im Zentrum Wiens.

Preise zwischen € 170.000,- und € 247.500,- bieten ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis – besonders in dieser Lage mit optimaler öffentlicher Anbindung.

Fazit:

Wer zentral angebunden wohnen will, aber auf Lebensqualität nicht verzichten möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit. Greifen Sie jetzt zu, bevor es andere tun – Top-Lage, Neubau, effiziente Energieversorgung und solide Infrastruktur! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 31.4 kWh/

ebedarf: (m²a)

Klasse HeB

izwärmeb
edarf:
Faktor Ge 0.75
samtener
gieeffizien
z:
Klasse A
Faktor Ge
samtener
gieeffizien
z:

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.