

**NEUBAU | Erstbezug 1 Zimmer mit Terrasse –
energieeffizient & bezugsfertig! Stadlau**



Gebäude

Objektnummer: 2434_2090

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße 27 - 22
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,07 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	183.500,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

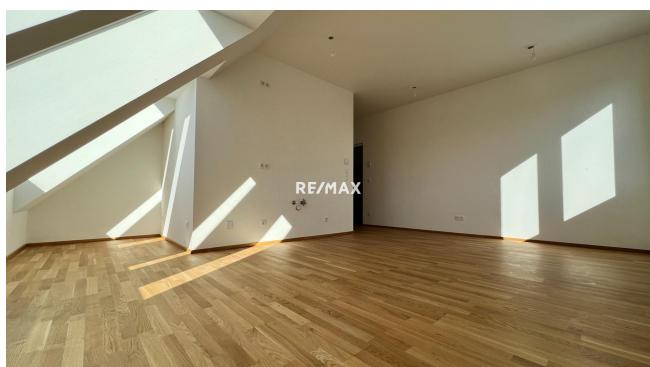
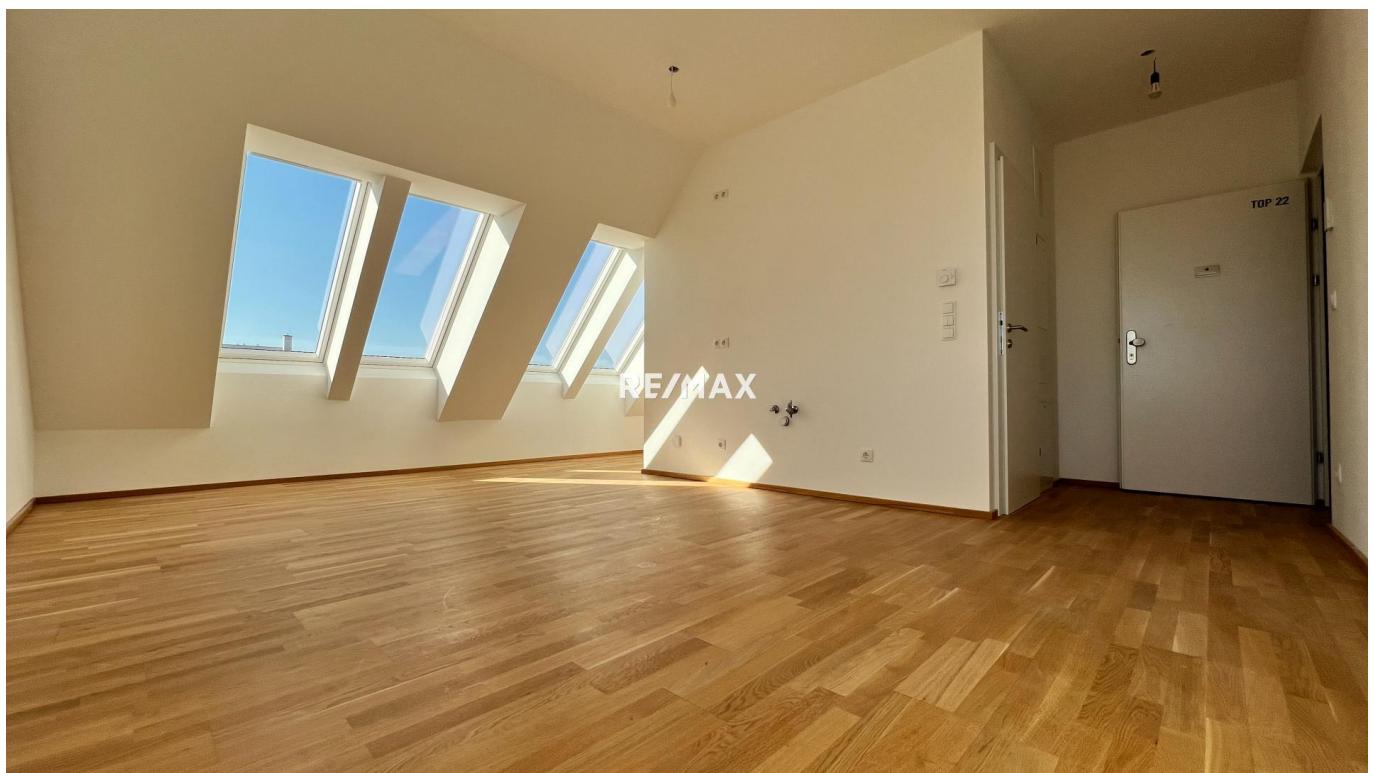
Ihr Ansprechpartner



Daniel KIS

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

H +43 664 54 84 256





Stadlauer Straße 27 | 1220 Wien

TOP 22 | 1. DG

Wohnfläche: 30.07 m²

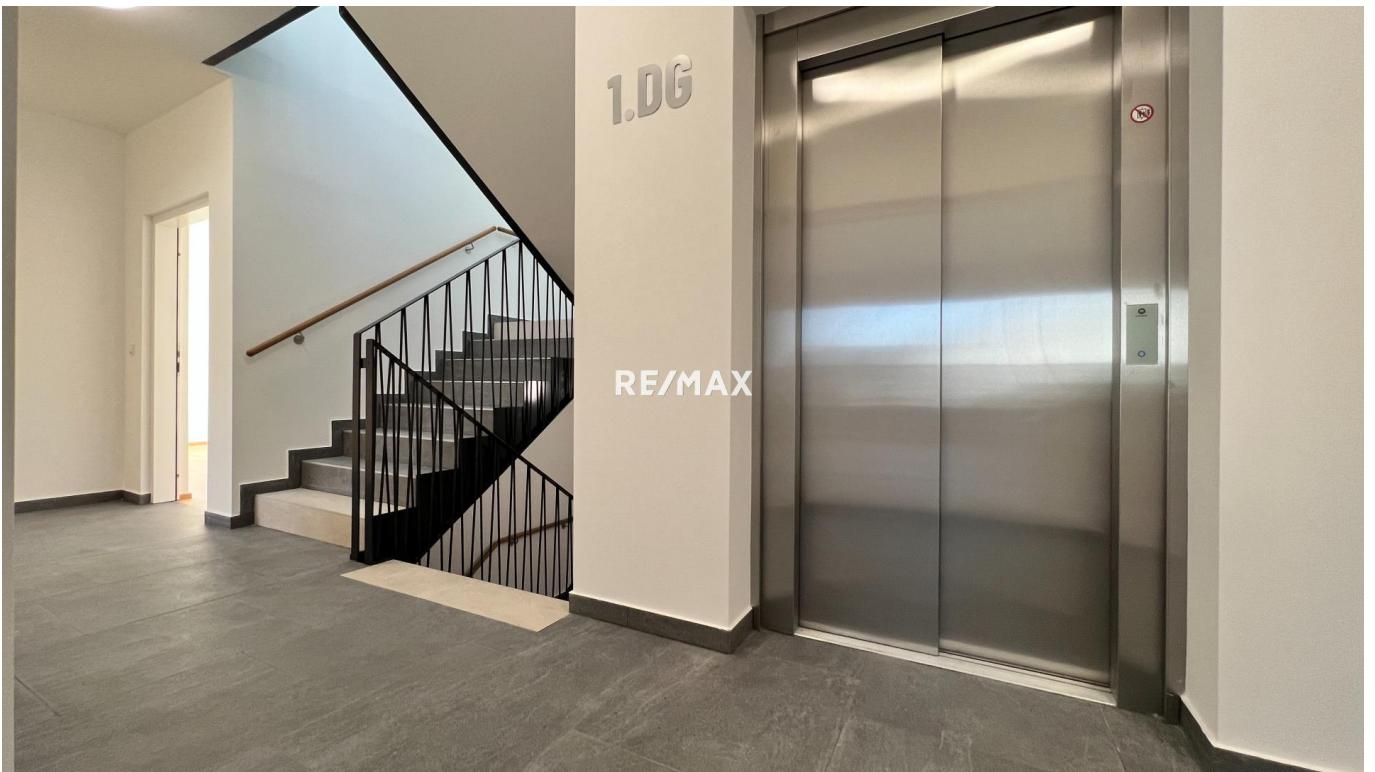
Vorraum	2.35 m ²
Bad+WC	4.19 m ²
Wohnküche	23.53 m ²

RE/MAX

©Döpplinger



A4 | M 1:100 0 1 2 3 4 5



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im modernen Neubauprojekt Stadlauer Straße 27. Die Wohnung Top 22 liegt im 4. Obergeschoß und bietet eine durchdachte 1 Zimmer – ideal für Eigennutzer:innen oder Anleger:innen, die komfortables Wohnen mit Top-Anbindung und gemeinschaftlichen Extras suchen.

WOHNFLÄCHE & AUFTEILUNG:

Wohnfläche: 30,07 m²

Vorraum: 2,35 m²

Bad + WC: 4,19 m²

Wohnküche: 23,53 m²

KAUFPREIS:

Eigennutzerpreis: € 204.000,-

Anlegerpreis netto: € 183.500,-

Betriebskosten: ca. € 78 / Monat

AUSSTATTUNG & ENERGIE:

Erstbezug | Ziegelmassivbauweise

Fußbodenheizung mit zentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe

Hochwertiger Eichenparkett & Feinsteinzeug

Fenster mit Außenjalouisen

Lift vorhanden

BESONDERHEITEN:

Zugang zur großen Gemeinschafts-Dachterrasse mit umlaufender 360°-Ausrichtung

Helle Räume & effiziente Grundrissplanung

Attraktive Preisstruktur – nur noch wenige Einheiten verfügbar

VERKEHR & ANBINDUNG:

Top Lage direkt bei der Erzherzog-Karl-Straße – öffentlich ideal angebunden:

S-Bahn „Erzherzog-Karl-Straße“ (S80, REX): ca. 3 Minuten zu Fuß

Straßenbahlinie 25: ca. 3 Minuten (nach Floridsdorf, Kagran)

Buslinien 26A, 87A, 95A, 96A, 86A: wenige Schritte entfernt

? Direkt zur U2 „Stadlau“ in nur ca. 4 Minuten Fahrzeit (Intervall: 5–10 Min.)

INFRASTRUKTUR:

Supermärkte (Billa, Hofer), Apotheke, Fitnessstudio – alles ums Eck
Donauzentrum, Badeteich Hirschstetten & Blumengärten schnell erreichbar
Ärzte, Schulen & Nahversorgung in der Umgebung

KONTAKT:

Daniel Kis – RE/MAX Vital
+43 664 548 42 56
d.kis@remax-vital.at

Stadlauerstraße 27 | 1220 Wien Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 31.4 kWh/(m²a)

arf:

Klasse HeizwärB

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.75

energieeffizien

z:

Klasse Faktor A

Gesamtenergie

effizienz:

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.