NEUBAU | Erstbezug mit Terrasse – energieeffizient & bezugsfertig! Stadlau

Geba?ude

Objektnummer: 2434_2091

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße 27
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	30,06 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	179.100,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Daniel KIS

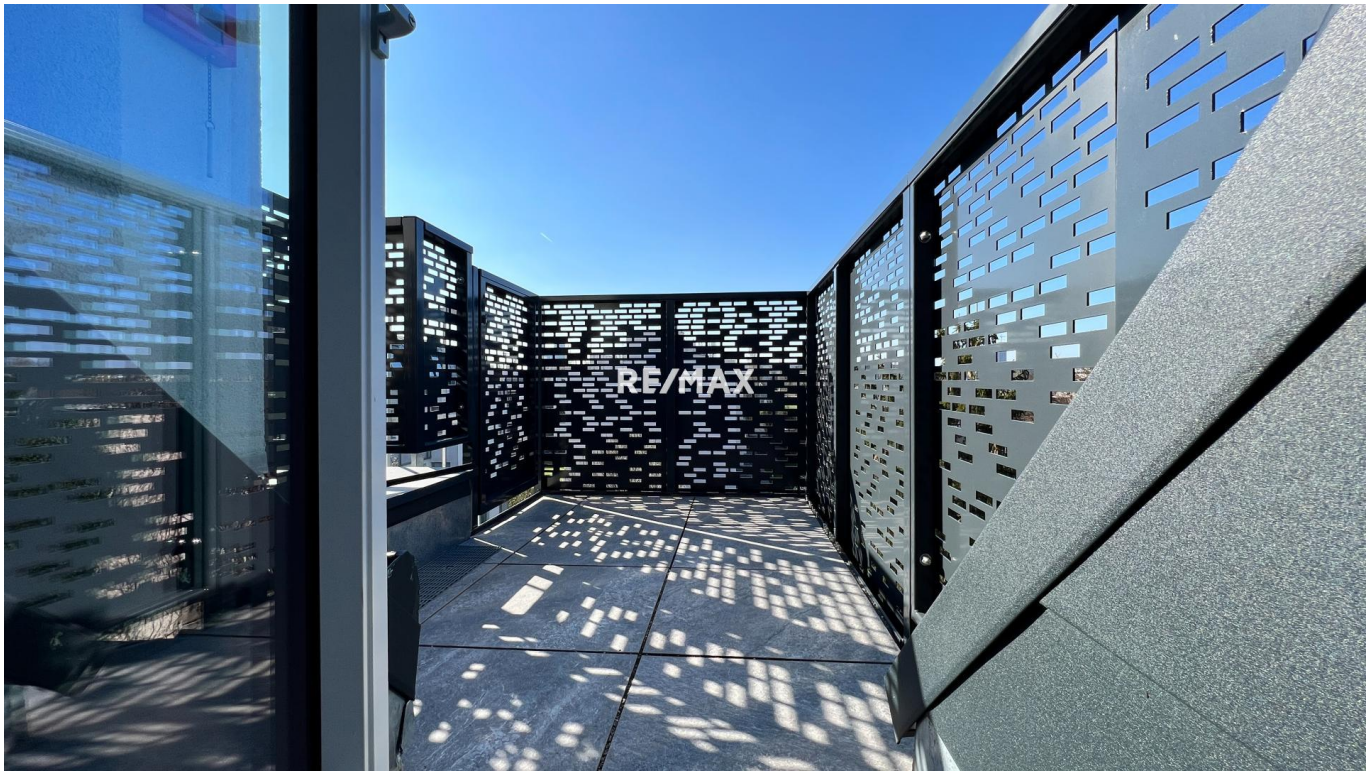
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

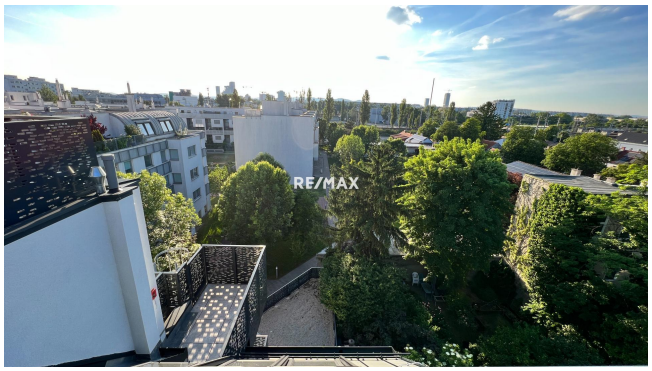
H +43664 54 84 256

RE/MAX

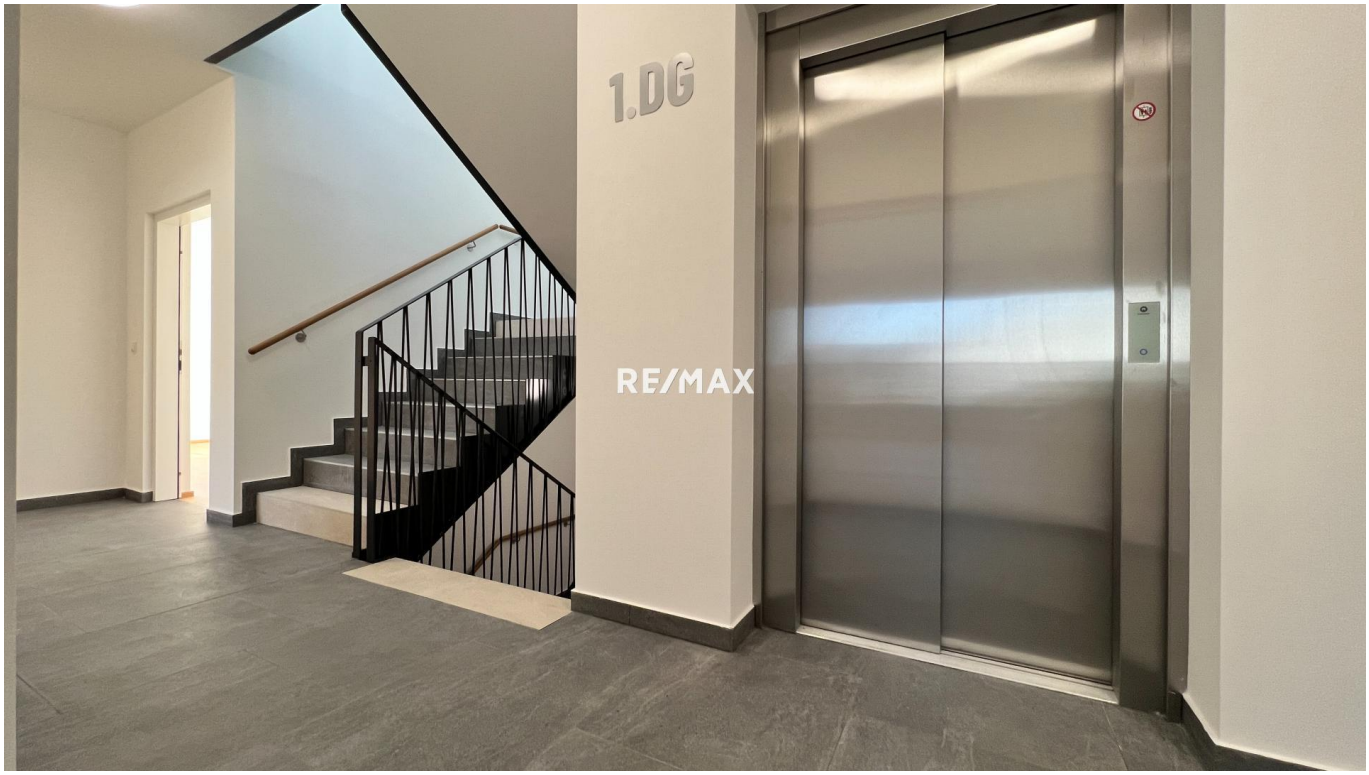
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

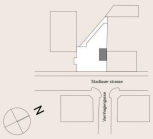
RE/MAX



Stadlauer Straße 27 | 1220 Wien

TOP 26 | 1. DG

Wohnfläche:	30.06 m²
Vorraum	6.57 m²
Bad+WC	4.21 m²
Wohnküche	19.28 m²



©PichlPlace

Objektbeschreibung

? Bezugsfertig | Hochwertig | Ideal für Anleger & Eigennutzer

Diese kompakte, lichtdurchflutete Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss eines topmodernen Neubauprojekts (Fertigstellung 2024) . Top 26 bietet clever genutzte ca. 30,06 m² Wohnfläche, eine gute Raumaufteilung und eignet sich perfekt als Vorsorgewohnung, Single-Apartment oder Feriendomizil.

? Raumaufteilung:

Wohnküche: 19,28 m²

Vorraum: 6,57 m²

Bad + WC: 4,21 m²

Offen gestalteter Wohnbereich mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Zugang zu einem kleinen, geschützten Außenbereich mit Dachstruktur – ideal für entspannte Momente im Freien

? Kaufpreis & Betriebskosten:

Eigennutzerpreis: € 199.000,00

Anleger netto: € 179.100,00

Betriebskosten: ca. € 78 / Monat

? Ausstattung & Highlights:

Erstbezug in einem energieeffizienten Neubau (HWB 33,2 / fGEE 0,73)

Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

Hochwertiges Feinsteinzeug & Parkett

Bodentiefe Fenster, Außenjalousien

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Solarpaneel-Vorbereitung vorhanden

Lift

? Verkehr & Lage:

Direkt bei der Erzherzog-Karl-Straße

S-Bahn "Erzherzog-Karl-Straße" (S80, REX) – 3 Gehminuten

Straßenbahnlinie 25 – 3 Gehminuten

Buslinien 26A, 87A, 86A, 95A, 96A – 2–4 Minuten entfernt

U2 "Stadlau" via Direktbus in ca. 3 Minuten erreichbar

? Infrastruktur & Umgebung:

Billa, Hofer, Apotheke, Fitnessstudio fußläufig

Donauzentrum & Blumengärten Hirschstetten in der Nähe

Erholungsgebiete & Badeteich in wenigen Minuten erreichbar

? Besonderes Extra:

Zugang zur großen 360°-Dachterrasse für alle Bewohner:innen

? Kontakt:

Daniel KisRE/MAX Vital
? +43 664 548 42 56
? d.kis@remax-vital.at
? Stadlauer Straße 27, 1220 WienAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	31.4 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.75
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A

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.