

**NEUBAU | Erstbezug 2 Zimmer – energieeffizient &
bezugsfertig! Stadlau**



Geba?ude

Objektnummer: 2434_2095

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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,15 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

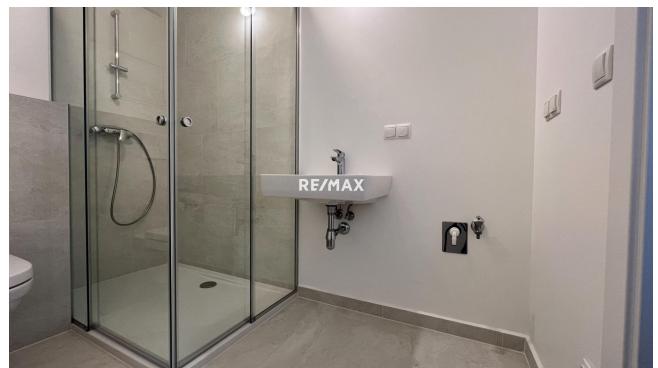


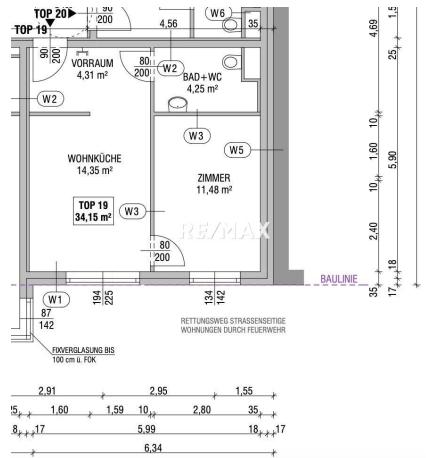
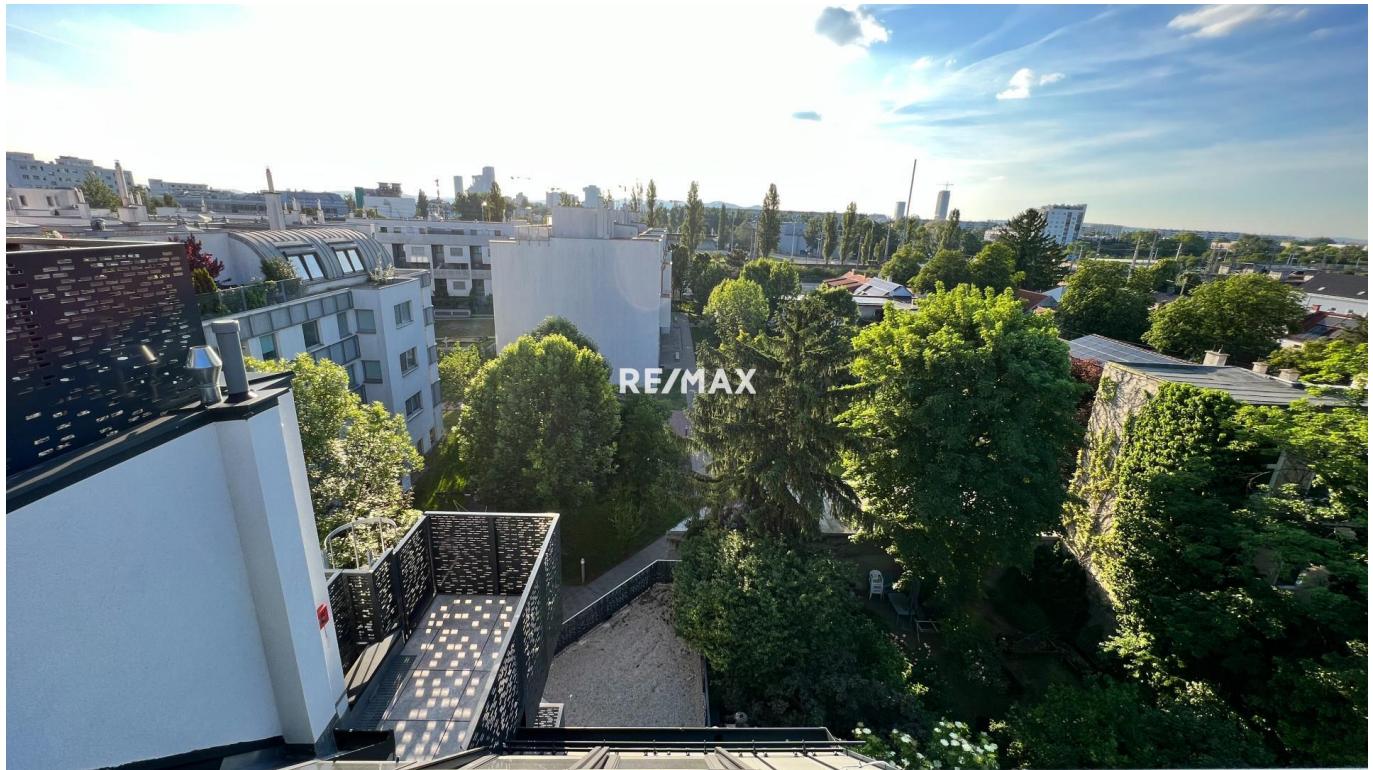
Daniel KIS

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

H +43 664 54 84 256





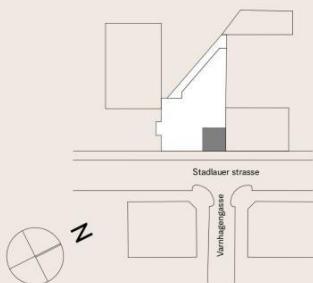


Stadlauer Straße 27 | 1220 Wien

TOP 19 | 3. OG

Wohnfläche: 34.15 m²

Vorraum	4.31 m ²
Bad+WC	4.35 m ²
Wohnküche	14.35 m ²
Zimmer	11.48 m ²

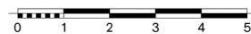


©ProMyPlace

RE/MAX



A4 | M 1:100



Objektbeschreibung

Eigentumswohnung Top 19

Adresse: Stadlauerstraße 27, 1220 Wien

Top: 19

Etage: 3. Stock

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 34,15 m²

Fertigstellung: 2025

Heizung: Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)

Energiekennzahlen: HWB 31,3 (Klasse B), fGEE 0,70 (Klasse A+)

Kaufpreise

Für Eigennutzer: € 215.000,-

Für Anleger (zzgl. 20 % USt): € 193.500,-

Highlights der Wohnung

2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung

Moderne Küche möglich (Anschlüsse vorhanden)

Großzügige Dachterrasse mit 154 m²

Ideal als Singlewohnung oder Anlegerobjekt

Erstbezug in echtem Neubau mit hoher Energieeffizienz

Klimafreundliche Heizlösung: Luftwärmepumpe + Vorbereitung für Solarpaneelle

Lage & Infrastruktur

Top-Lage in Wien-Donaustadt mit direkter Nähe zur Erzherzog-Karl-Straße

Straßenbahn-, Bus- und Schnellbahnanschluss fußläufig erreichbar

In der Nähe: Supermärkte, Ärzte, Schulen, Donauzentrum & Freizeitmöglichkeiten

Grüner, ruhiger Innenhof – städtisches Wohnen mit Erholungswert

Das Gebäude

Hochwertige Ziegelmassivbauweise

Lift vorhanden

Fahrrad- & Kinderwagenraum

Geringe Betriebskosten durch energieeffiziente Bauweise

Eignung

Eigennutzung: Perfekt für Erstbezug, modernes Wohnen in urbaner Lage

Anlage: Sehr gutes Mietpotenzial in wachsendem Bezirk Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwär 31.4 kWh
mebedarf/(m²a)

:
Klasse H B
eizwärmebedarf:
Faktor G 0.75
esamten
ergieeffizienz:
Klasse A
Faktor G
esamten
ergieeffizienz:

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.