

**NEUBAU | Erstbezug 1 Zimmer – energieeffizient & bezugsfertig!**



Wohnküche

**Objektnummer: 2434\_2096**

**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

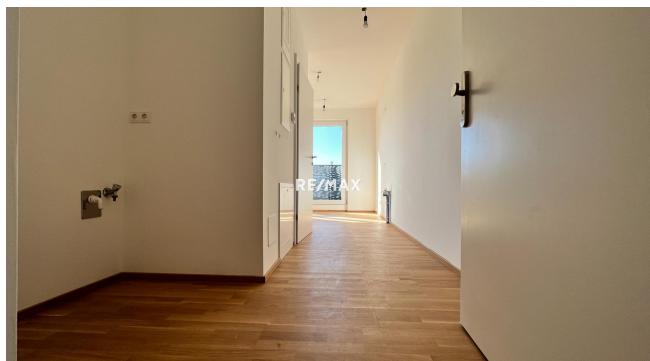
Adresse	Stadlauerstraße 27
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	202.500,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

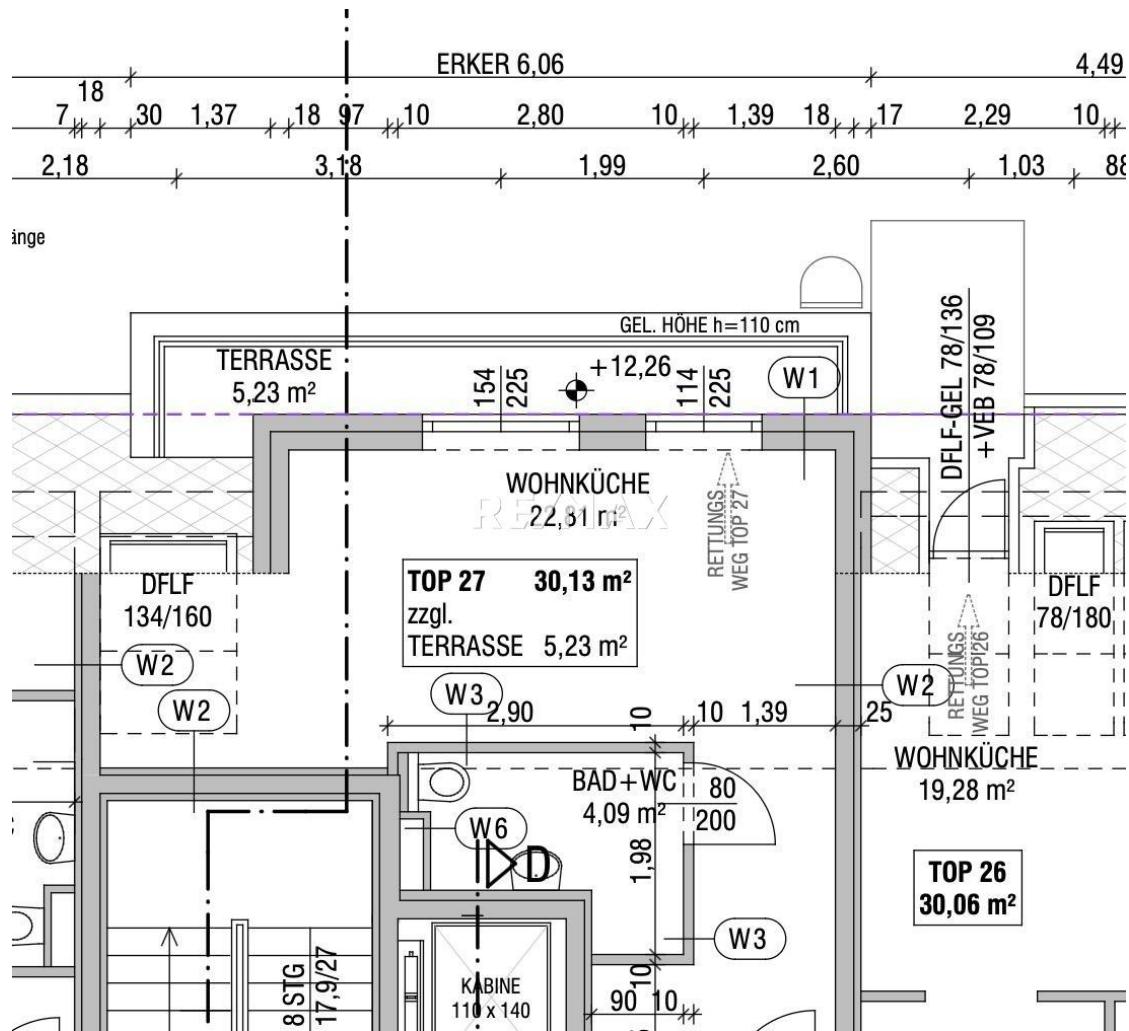
## Ihr Ansprechpartner



**Daniel KIS**

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





# Objektbeschreibung

Eigentumswohnung

Adresse: Stadlauerstraße 27, 1220 Wien

Top: 27

Zimmer: 1

Wohnfläche: ca. 30,13 m<sup>2</sup>

Terrasse mit ca. 5,23 m<sup>2</sup>

Baujahr/Fertigstellung: ca. 2023 (Erstbezug)

Heizung: Fußbodenheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe,

Energiekennzahlen: HWB 31,4 (Klasse B), fGEE 0,75 (Klasse A)

## KAUFPREIS:

Eigenutzerpreis: € 225.000,-

Anlegerpreis netto: € 202.500,-

Betriebskosten: ca. € 78 / Monat

Reparaturfonds: ca. € 15 / Monat

## Lage & Infrastruktur

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

Straßenbahn-, Bus- und Schnellbahnanschluss fußläufig erreichbar

In der Umgebung: Supermärkte, Ärzte, Schulen, Donauzentrum & zahlreiche

Freizeitmöglichkeiten

## Das Gebäude

Ziegelmassivbauweise

Neubau, energieeffiziente Ausführung (HWB 31,4 / fGEE 0,75)

Lift vorhanden

Fahrrad- & Kinderwagenraum

Geringe Betriebskosten durch moderne Haustechnik und gute Dämmung

Gemeinschaftsterrasse: 59 m<sup>2</sup>

## Eignung

Ideal als Singlewohnung

Attraktives Anlegerobjekt dank kompakter Größe und gefragter Lage

Perfekt für junge Berufstätige oder Studierende mit guter öffentlicher Anbindung

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei 31.  
zw 4 k  
är Wh

me /(m  
bed<sup>2</sup>a)  
arf:  
Kla B  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
bed  
arf:  
Fak0.7  
tor 5  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie  
nz:  
Kla A  
sse  
Fak  
tor  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie  
nz:

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](mailto:office@remax-vital.at) oder 01/70 70 900.