

**Stadlau, Erstbezug, 2-Zimmer-Wohnung, erstklassige Lage
in Wien**



Objektnummer: 2434_2015

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauerstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	215.100,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



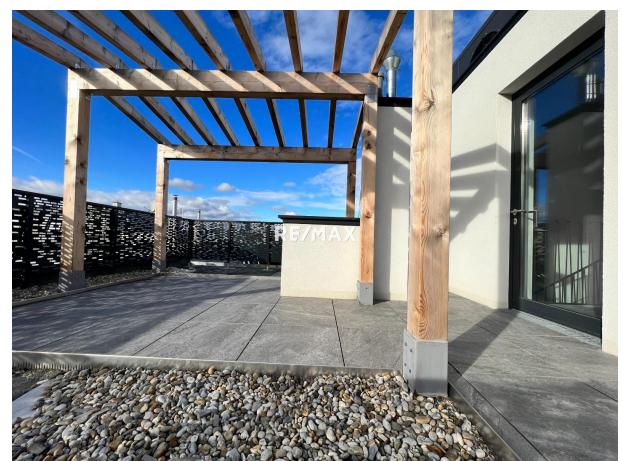
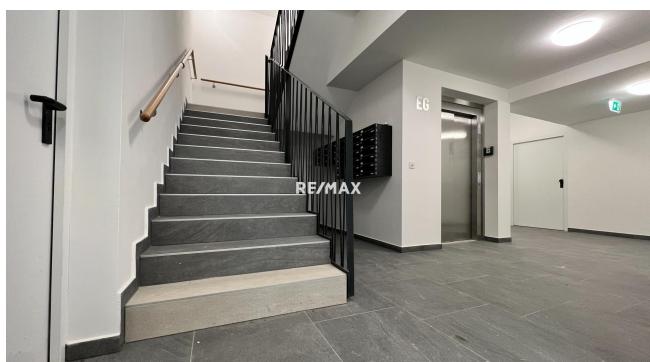
Daniel KIS

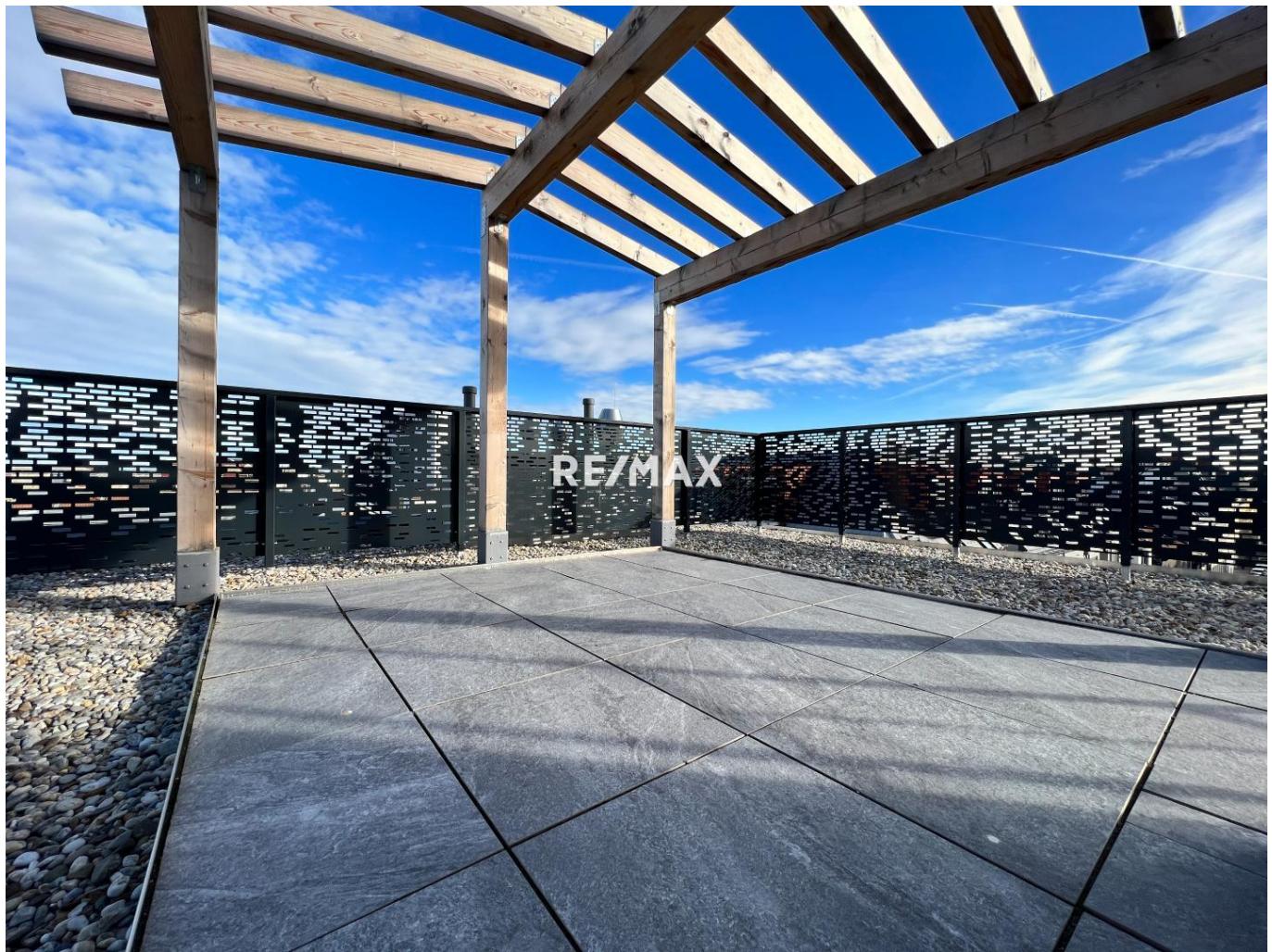
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

H +43 664 54 84 256







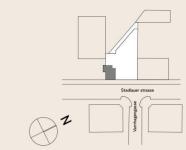


Stadlauer Straße 27 | 1220 Wien

TOP 5 | 1. OG

Wohnfläche: 42.14 m²

Vorraum	4.21 m ²
Bad+WC	4.97 m ²
Wohnküche	22.12 m ²
Zimmer	11.12 m ²



RE/MAX



A4 | M 1:100

0 1 2 3 4 5

Objektbeschreibung

Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage!

Daten & Fakten zu dieser Wohnung Top 5

Wohnfläche: ca. 42,14 m²

Zimmer: 2

Etage: 2. OG

Baujahr: 2024

HWB/fGEE: B 31,4/0,73

Heizungsart: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Betriebskosten: 2,6€ pro m²Akonto

Reparaturfond: 0,5€ pro m²

Badezimmer: 1 mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

WC: 1

Gemeinschaftsdachterrasse 59,07 m²

Kaufpreis:

Eigennutzer: EUR 239.000

Anleger: EUR 215.100

Raumaufteilung:

Vorraum: ca. 3,93 m²

Wohnküche: ca. 22,12 m²

Schlafzimmer: ca. 11,12 m²

Badezimmer/WC: ca. 4,97 m²

Erstbezug – hochwertige Materialien und moderne Ausstattung

Perfekte Raumaufteilung für maximalen Komfort

Ruhige Lage in einem gut angebundenen Stadtteil

Lage & Infrastruktur

Verkehrsanbindung:

U2-Station „Stadion“ – 5 Minuten entfernt.

S-Bahn:

Wien Erzherzog-Karl-Straße S (221 m)

Wien Vernholzgasse (237 m)

Wien Langobardenstraße (229 m)

Wien Smolagasse (322 m)
Wien Genochplatz (298 m)

Buslinien:

95A (Wien Großer Biberhaufen / Wien Erzherzog-Karl-Straße)
96A (Wien Erzherzog-Karl-Straße / Wien Schillwasserweg)
86A (Wien Stadlau / Wien Süßenbrunner Straße / Wien Breitenleer Straße)
87A (Wien Stadlau / Wien Hermann-Gebauer-Straße)
94A (Wien Stadlau)
26A (Groß-Enzersdorf Busbahnhof / Wien Eßling Schule / Wien Kagran)
25 (Wien Aspern Oberdorfstraße / Wien Kagran / Wien Floridsdorf)
N90 (Wien Kaisermühlen-VIC)

A23: Schnell erreichbar mit dem Auto
Freizeit: Hirschstettner Badeteich und Blumengärten in der Nähe

Einkaufsmöglichkeiten:

Billia Plus – 350 Meter
Billia - 290 Meter
Hofer – 500 Meter
Bipa - 290 Meter
Ströck - 270 Meter

Freizeit & Erholung:

Donaupark – ca. 12 Minuten zu Fuß

Bildungseinrichtungen:

Kindergarten „Kunterbunt“ – ca. 4 Minuten zu Fuß
Volksschule – ca. 8 Minuten zu Fuß
Gymnasium – ca. 10 Minuten zu Fuß
Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 31.4
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw B
ärmebedarf:
Faktor Gesam 0.75
tene rieeffizie
nz:
Klasse Faktor A
Gesamtenergi

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.