

# **Helle 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Wien Stadlau – Erstbezug in Ruhelage**



Wohnküche

**Objektnummer: 1751/134**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	424,25 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG  
1100 Wien

T +43664 3500 662  
H +43664 3500 662

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





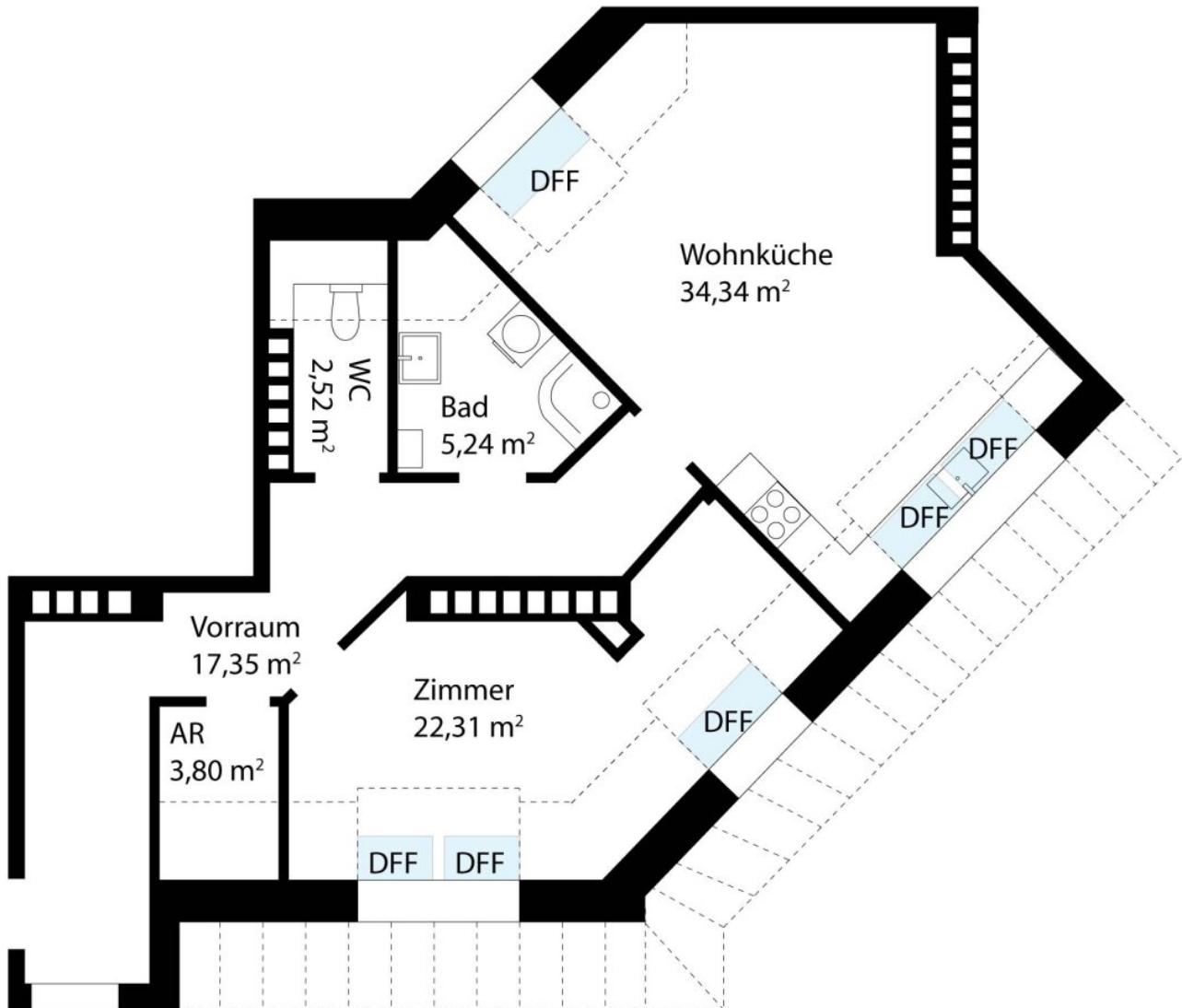








AUTHEN<sup>7</sup>IC  
**REAL ESTATE**



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle, ca. 85 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in zentraler Lage in Wien-Stadlau.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus aus dem Jahr 1967, das Dachgeschoss wurde in den 2020er-Jahren neu ausgebaut. Es handelt sich um einen Erstbezug.

Die Wohnung ist hofseitig ausgerichtet und bietet dadurch eine ruhige Wohnatmosphäre trotz der zentralen Lage an der Stadlauer Straße. Der Bahnhof Stadlau sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar.

## Ausstattung:

- Erstbezug nach Dachgeschossausbau
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Eichenparkett
- Helle, gut geschnittene Räume
- Kellerabteil
- Moderne Bauweise und hochwertige Materialien

## Kosten:

- Betriebskosten: ca. € 420,- monatlich (inkl. Rücklagen)
- Rücklagenstand der Liegenschaft: ca. € 70.000,-

## Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung (S-Bahn, U2, Buslinien) und einer perfekten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

## Zusammenfassung:

85 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung | 3 Zimmer | Ruhelage | Erstbezug | Fußbodenheizung | Klimaanlage | Kellerabteil | Zentrale Lage in Wien-Stadlau

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap