

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage der Donaustadt



Objektnummer: 5125

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	98,41 €
USt.:	1,67 €
Provisionsangabe:	

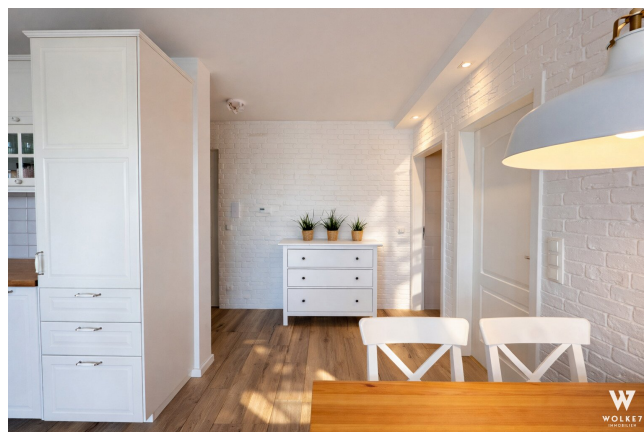
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sharleena Hummel

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine top-gepflegte und voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung in der Stadlauer Straße im 22. Bezirk (Donaustadt). Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand (A1) und ist sofort bezugsfertig. Sie liegt ruhig zum Innenhof und ist sonnig ausgerichtet, wodurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre entsteht – ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, Parkettböden, Fußbodenheizung, einen Abstellraum sowie ein Kellerabteil. Das Gebäude ist barrierefrei und mit einem Lift ausgestattet.

Eckdaten

- Wohnfläche: 40,63 m²
- Balkon: 7,19 m²
- Kellerabteil: 1,36 m²
- Stockwerk: 3. OG (mit Lift)
- Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung
- Betriebskosten: EUR 187,18 monatlich, inklusive Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.
- Heizkosten: EUR 74,00 monatlich zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Im Haus besteht zudem die Möglichkeit, einen Garagenplatz zu mieten oder zu kaufen; alternativ kann der bestehende Mietvertrag der Eigentümerin für einen Garagenplatz in fußläufiger Nähe übernommen werden. Außerdem gibt es Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss unter einem überdachten Bereich.

Lage

Die Wohnung liegt im 22. Bezirk, einer gefragten und gut angebundenen Wohnlage. Die U2-Station Stadlau sowie S-Bahn- und Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Donauinsel sind schnell und bequem erreichbar.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte

arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 335.000,

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Sharleena Hummel

? Mobil.: +43 699 176 555 77

? E-Mail: s.hummel@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch

die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <3.000m

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