FREUNDLICHE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON, KÜCHE & TIEFGARAGE IN BEGEHRTER LAGE VON STADLAU



Wohnzimmer

Objektnummer: 2150/583157

Eine Immobilie von Kollitsch Immobilien NW GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauer Straße 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,92 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	328.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.228,78 €
Sonstige Kosten:	22.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KOLLITSCH Immobilien NW GmbH Ingo Zuzan

Kollitsch Immobilien NW GmbH
Gußhausstraße 2 / 2


KOLITSCH




STIEGE
6



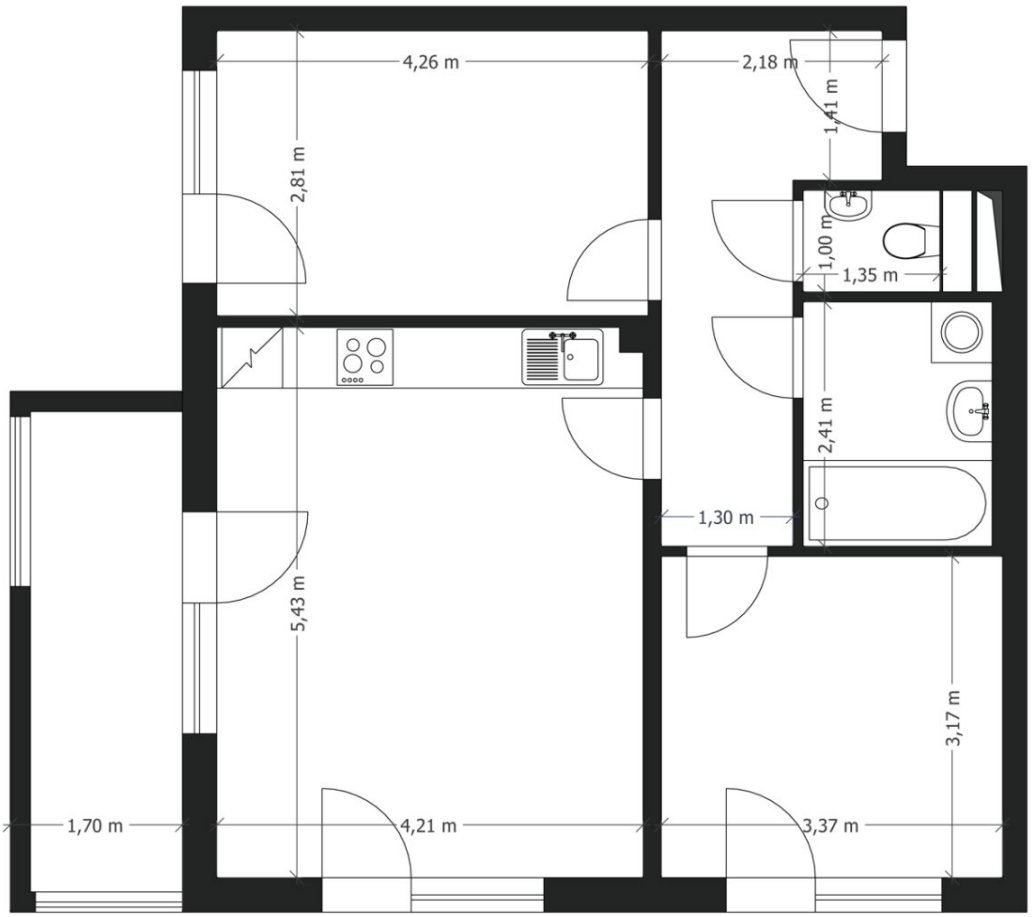











4,26 m
2,18 m
1,41 m
2,81 m
1,00 m
1,35 m
2,41 m
1,30 m
5,43 m
3,17 m
1,70 m
4,21 m
3,37 m









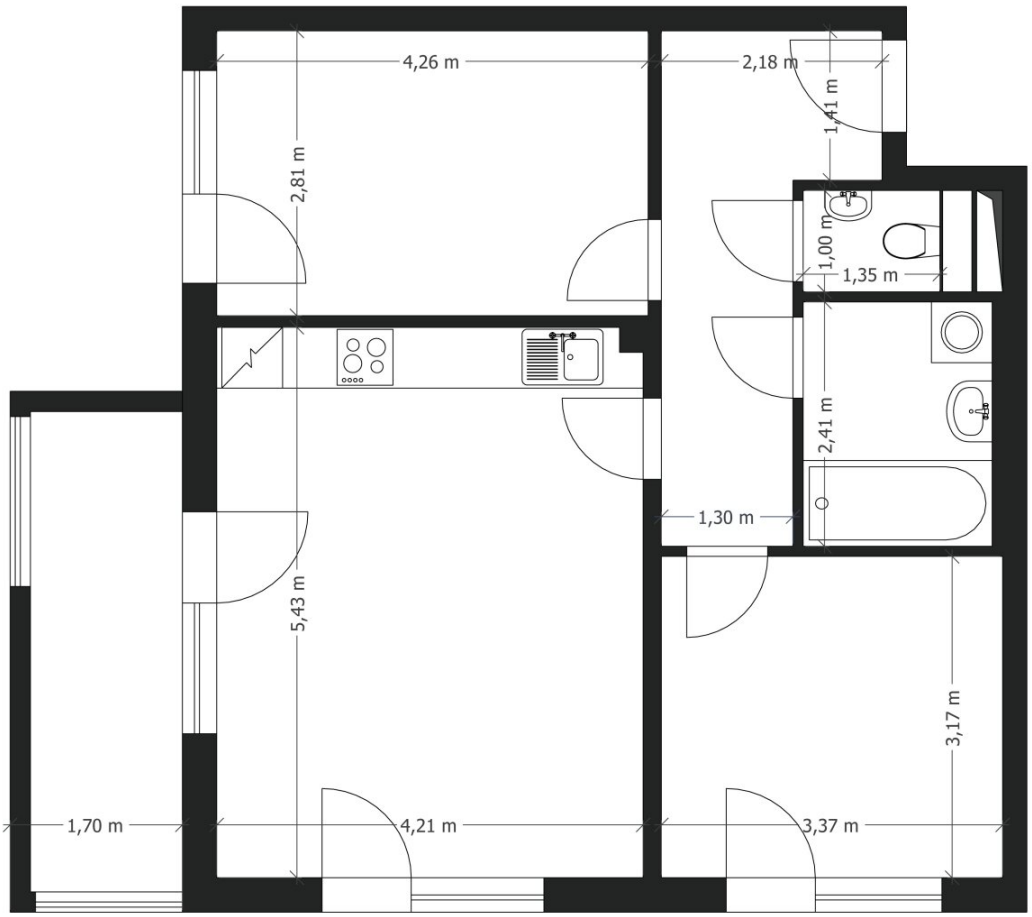





EUROSPAR
dm


NKD




4,26 m
2,18 m
1,41 m
2,81 m
1,00 m
1,35 m
2,41 m
1,30 m
5,43 m
3,17 m
1,70 m
4,21 m
3,37 m

Objektbeschreibung

FREUNDLICHE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON, KÜCHE &
TIEFGARAGENSTELLPLATZ IN BEGEHRTER LAGE VON STADLAU

In attraktiver Wohnlage des 22. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese gepflegte und durchdacht geschnittene Wohnung im 2. Liftstock eines modernen Wohnhauses zum Verkauf. Die Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Begehbarkeit, eine funktionale Raumaufteilung sowie einem ruhigen, südwestseitigen Balkon - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58,90 m² bietet diese Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich gleichermaßen perfekt für Singles, Paare und kleinere Familien.

Raumaufteilung:

Vorraum mit Garderobe

Helles Wohnzimmer mit Markenküche

Zwei separat begehbare Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Balkon mit ca. 7,40 m² (Süd-West-Ausrichtung)

Ausstattung & Highlights:

Barrierefreier Zugang & Lift

Moderner, gepflegter Zustand (Bj. 2019)

Zentral begehbare Räume

Hochwertige Einbauküche bereits vorhanden

Tiefgaragenstellplatz

Kellerabteil

Der geschützte Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gemütliche Sitzmöglichkeiten - eine kleine Ruheoase im urbanen Umfeld.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage in Stadlau und verbindet urbanes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und Naherholungsmöglichkeiten.

Nahversorgung:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein DM Drogeriemarkt. Das Donauzentrum mit seinen zahlreichen Shops, vielseitigen Gastronomie und Unterhaltung sowie der Gewerbepark Stadlau sind nur wenige Auto Minuten entfernt.

Freizeit & Erholung:

Für Erholung, Spaziergänge oder Radausflüge empfiehlt sich die nahegelegene Alte Donau bzw. Donauinsel. Die METAStadt mit seinen zahlreichen Veranstaltungen erreicht man in wenigen Minuten zu Fuß. In der Nähe befinden sich auch ein Sport & Fun als auch eine Kletterhalle. Ein Fitnessstudio befindet sich im Nebengebäude.

Gesundheit:

Ein Ärztezentrum in unmittelbarer Umgebung sowie das nahegelegene SMZ Ost / Donauspital,

gewährleisten eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Öffentliche Anbindung:

Die U-Bahn-Linien U1 (Station Kagran) sowie U2 (Station Hardeggasse) sind rasch erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot durch die S-Bahn-Linie S80 (Station Stadlau) die unter anderem am Hauptbahnhof und in Meidling hält, sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien (ua. 86A, 95A, 87A, 25, 26, 95A), wodurch eine hervorragende Vernetzung in alle Richtungen gewährleistet ist.

mit dem Auto:

profitieren Sie von der schnellen Anbindung an die A23 Südosttangente, eine der wichtigsten Verkehrsachsen Wiens, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland bequem erreichbar sind. Die Auffahrten Stadlau bzw. Hirschstetten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die monatlichen BK-Kosten lt. aktueller Vorschreibung gliedern sich wie folgt:

WOHNUNG

Betriebskosten (Brutto) EUR 134,53

Rep. Rücklage EUR 59,08

Gesamt EUR 193,61

Stand 04.2026

TG-STELLPLATZ

Betriebskosten (Brutto) EUR 18,90

Rep. Rücklage EUR 10,63

Gesamt EUR 29,53

Stand 04.2026

Ein Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend um EUR 22.000,- mit der Wohnung zu erwerben.

Ein Energieausweis liegt vor, gültig bis 28.09.2027

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen nur unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten bearbeiten, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Nebenkosten beim Kauf:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

Vertragserrichtung und Kaufnebenkosten

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Es besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätig hin.

Alle Angaben laut Abgeber – Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Grafiken, Visualisierungen und Grundrisse / Pläne unverbindlich, ohne Anspruch

auch Vollständigkeit und Richtigkeit.

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 <25m
Apotheke <800m
Klinik <75m
Krankenhaus <1.275m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <100m
Universität <3.375m
Höhere Schule <2.450m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Geldautomat <925m
Bank <925m
Post <925m
Polizei <975m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <1.125m
Straßenbahn <400m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap