Gepflegter 4-Zimmer-Familienhit mit Loggia & Klimaanlage nahe U2 Hardeggasse!



Objektnummer: 960/75052

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	213,21 €
USt.:	28,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

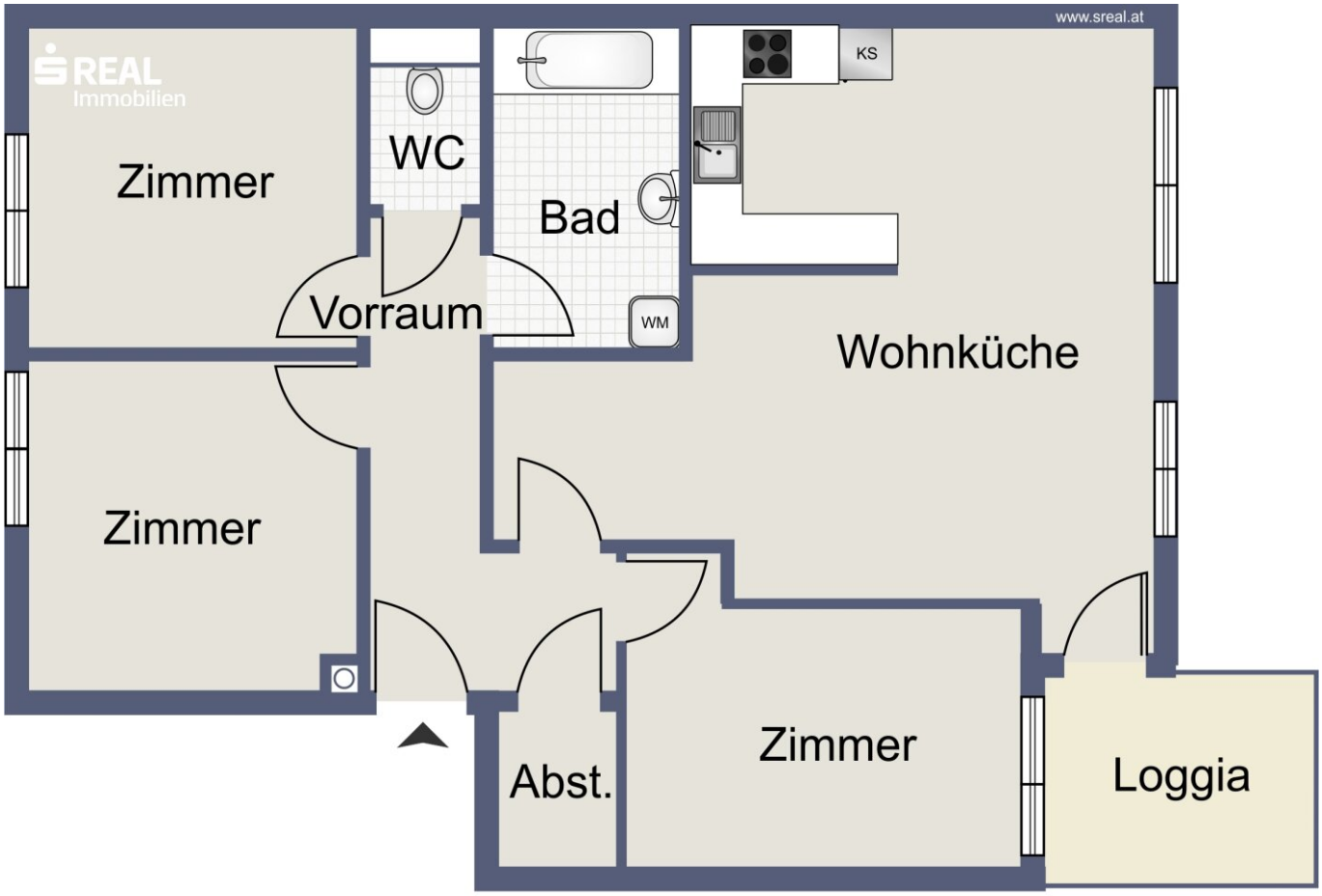

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


SAMSUNG







Skizze Wohnung


Bahnhst
Kooperative Mittelschule Plankenmaisstraße
Evangelischer Kindergarten Donaustadt
Hardegg Hügel
Hardeggasse
Abenteuerwiese Stadlau
GTVS Wulzendorfstraße
Primärversorgung Donaustadt
Volkragasse
Hausgrundweg
Varnhagengasse
Wurmbrandgasse
Hans-Steger-Gasse
Stadlauer Straße
Aribogasse
Adelheid-Popp-Ga
Brunellengas
Skabiosenweg
Sallbeigasse
Akeleiweg
Efeuweg
Mohnblumenweg
Rittersporngasse
Löwenzahngasse
Waldrebengasse
Hartliebengasse
Rosmaringasse
Reclamgasse
Zschokkegasse
Tamariskengasse
Karl-Grübl-Weg
Göschenweg
Straßäckergasse
Wohlgemuthgasse
Am Bahnhof
Konstanziagasse
Schickgasse
Heinrich-Lefler-Gasse
Langobardenstraße
Stralehnergasse
Wiedgasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Geschätzte Kunden - unmittelbar nach Ihrer Anfrage über das Portal erhalten Sie eine automatisierte Mail mit dem Expose und den wesentlichen Unterlagen zum Download zu der Immobile. So erhalten Sie alle relevanten Informationen vor einem eventuellen Besichtigungswunsch.

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das Zentrum von Stadlau gilt als das grüne Herz von Wien-Donaustadt. Hier prägen Einfamilienhäuser mit Gärten und Wohnhausanlagen mit großzügigen Grünflächen das Erscheinungsbild. Perfekt in dieses Bild passt die Wohnanlage am Hausgrundweg 35 mit guter Infrastruktur.

Zum Verkauf steht eine perfekt aufgeteilte, **ca. 83 m² große Eigentumswohnung** (ca. 88 m² Gesamtnutzfläche inkl. 5 m² Loggia) in einer angenehm überschaubaren, ruhigen Wohnhausanlage (Baujahr 2007) in 1220 Wien-Stadlau.

Die Fakten zu Wohnung:

- im **2ten Liftstock** ohne Stufen bequem zu erreichen
- gesamt **ca. 88 m²** Nutzfläche, helles und angenehmes Raumklima
- toller **großer Wohnbereich** mit offener, funktioneller Einbauküche - Ausgang zur Loggia
- 3 Zimmer ca.12 und zweimal 11 m² groß - als Schlafzimmer/Kinderzimmer oder Büro bestens geeignet (das südlich ausgerichtete Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet)
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum

- großzügiges Kellerabteil mit viel Stauraum
- Klimaanlage

Die Wohnung ist mit pflegeleichten Laminatböden ausgestattet, sodass beim Betreten sofort ein angenehmer Wohlfühleffekt entsteht. Geheizt wird mittels zukunftssicherer **Fernwärme**.

Verkehrsanbindung

- Bus 86A, 87A, 95A, 96A Konstanziagasse
- Straßenbahn 25 Konstanziagasse
- Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße
- U2 Hardeggasse 550 Meter

Freizeit

- Aupark - 1,3 km
- Donauinsel - 3 km
- Alte Donau - 2,5 km
- Shopping Center Nord - 7,5 km
- Innere Stadt - 9,9 km

- Shopping, Unterhaltung ? Das nahe gelegene Donauzentrum mit über 200 Shops, Gastronomievielfalt und Kino lässt kaum einen Wunsch offen.

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D Rundgangs.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156636?accessKey=6a11

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Sollten Sie an diesem attraktiven Objekt Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei** RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten..

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.