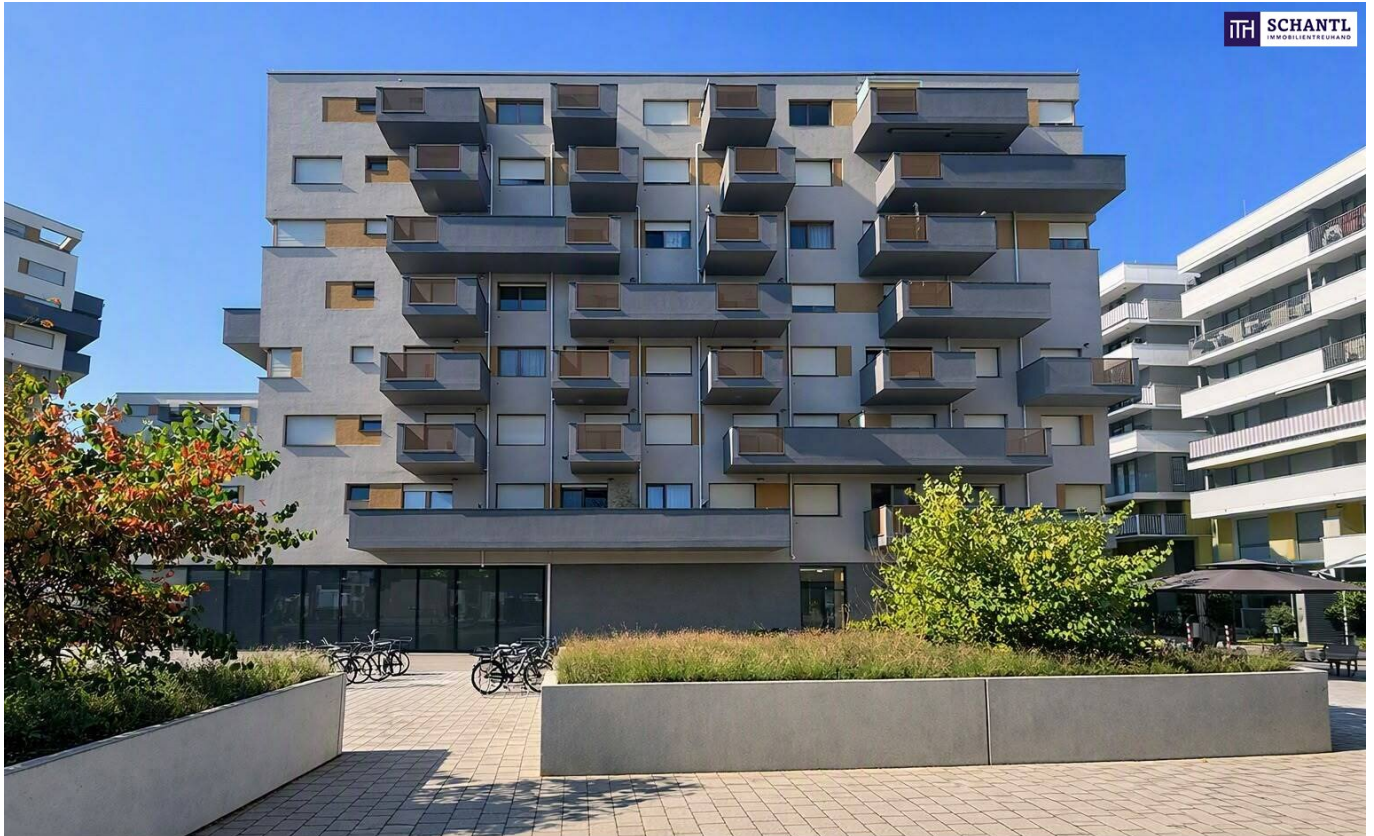


Urban Chic im 22.: Dein neues City?Nest – kompakt, modern, sonnig



Objektnummer: 299719

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlauer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m ²
Nutzfläche:	51,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	290.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.665,17 €
Betriebskosten:	95,70 €
USt.:	9,57 €
Provisionsangabe:	

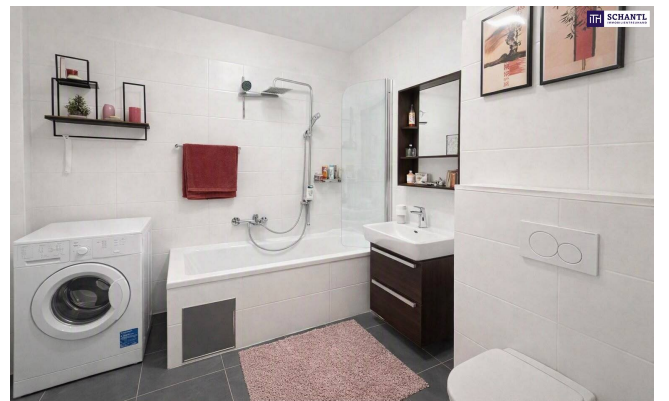
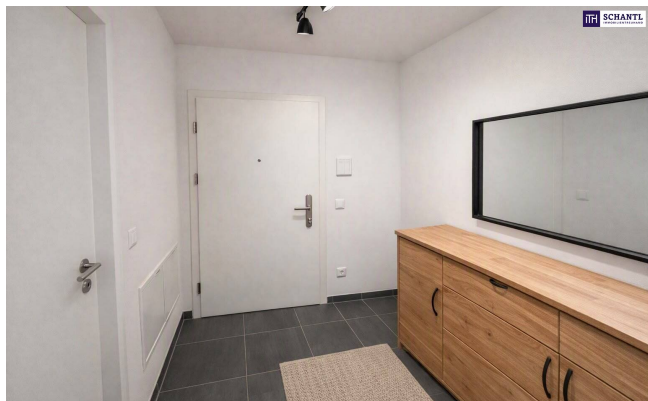
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

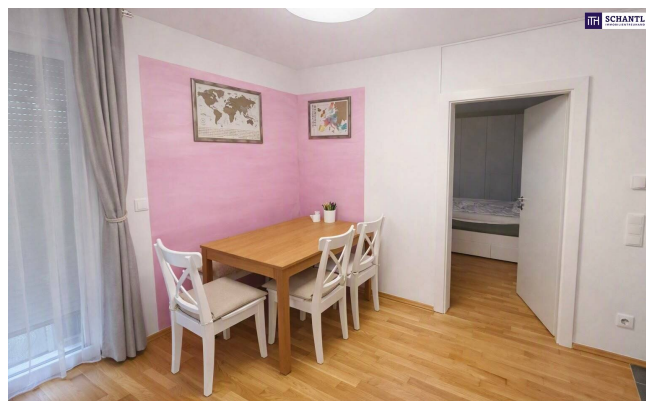
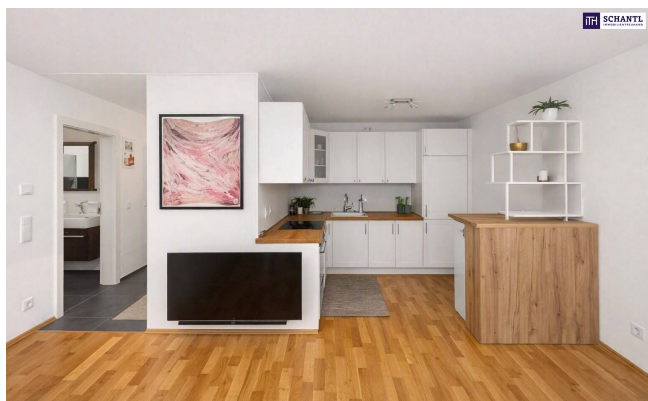
Ihr Ansprechpartner

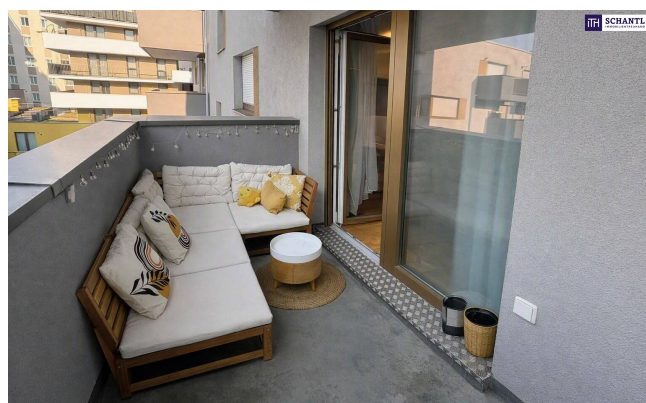
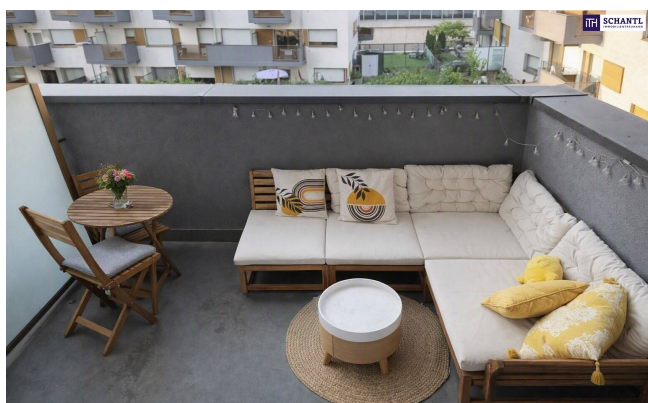


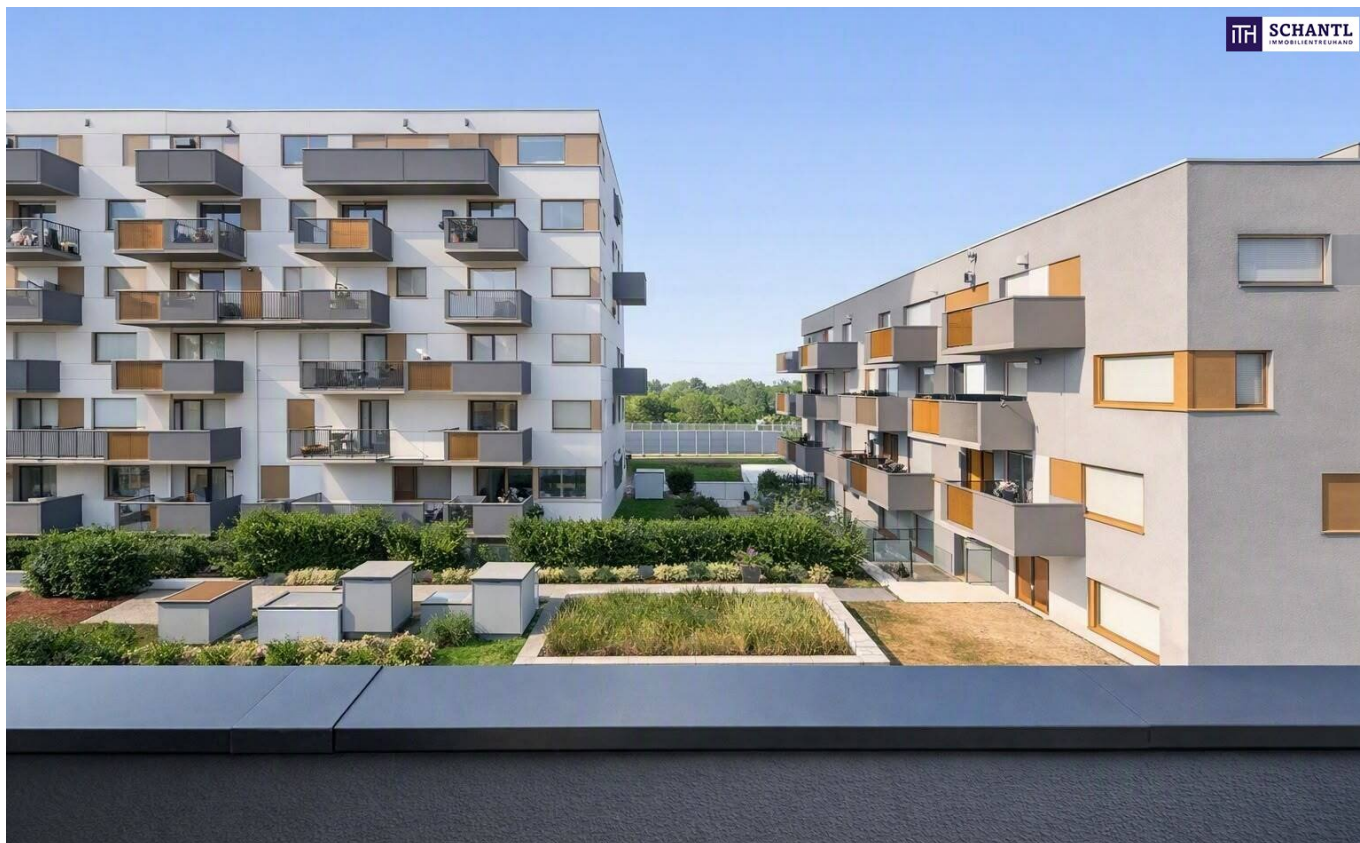
Wolfgang Heiser

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH









Objektbeschreibung

Leben zwischen Stadt und Natur!

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung aus 2022 bietet **46,23 m² perfekt genutzten Wohnraum** und befindet sich im **5. Stock** eines modernen Wohnhauses in der Stadlauer Straße. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Helligkeit und die klare, moderne Gestaltung. Der offene Wohn-Ess-Bereich überzeugt mit viel Licht, einer harmonisch integrierten Küchenlösung und einem großzügigen Raumgefühl.

Der **Nordwest-Balkon mit 4,96 m²** erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen idealen Platz für entspannte Abendstunden mit Blick ins Freie. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und schafft eine ruhige Atmosphäre zum Abschalten. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alles, was man im Alltag braucht – funktional, stilvoll und zeitgemäß. Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Auch die Lage spricht für sich: Die Wohnung verbindet **urbanen Komfort** mit angenehmer Wohnruhe. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die eine **moderne, gut angebundene Wohnung im 22. Bezirk** suchen.

Wohnfläche: ca. 46,23 m² + Außenfläche: ca. 4,96 m² + Kellerabteil

Kaufpreis: € 290.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap