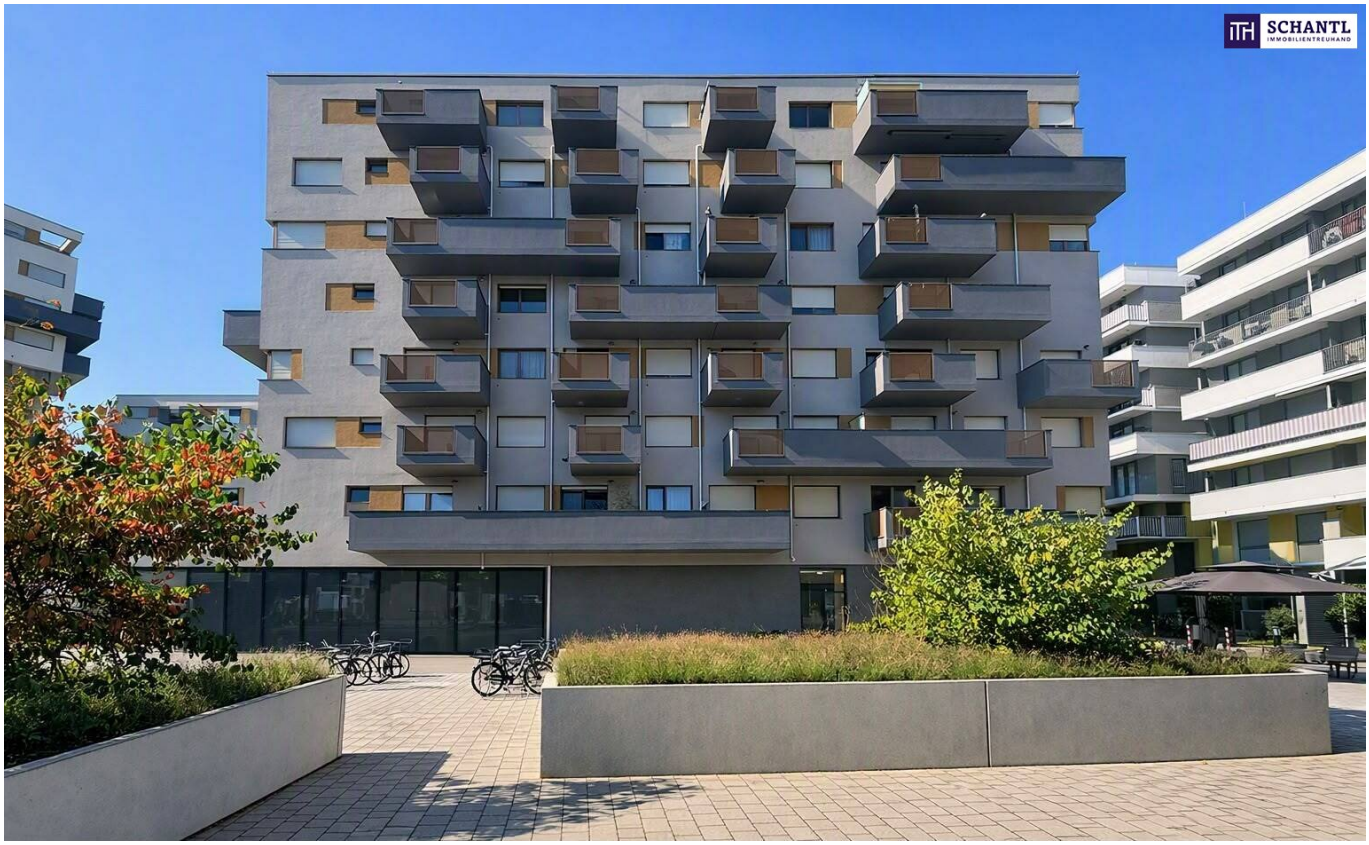
NEUWERTIG & SOFORT EINZIEHEN! 2 Zimmer + Loggia im 5. Stock nahe U2



Objektnummer: 299719

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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 m²
Nutzfläche:	48,71 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	274.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.625,13 €
Betriebskosten:	95,70 €
USt.:	9,57 €

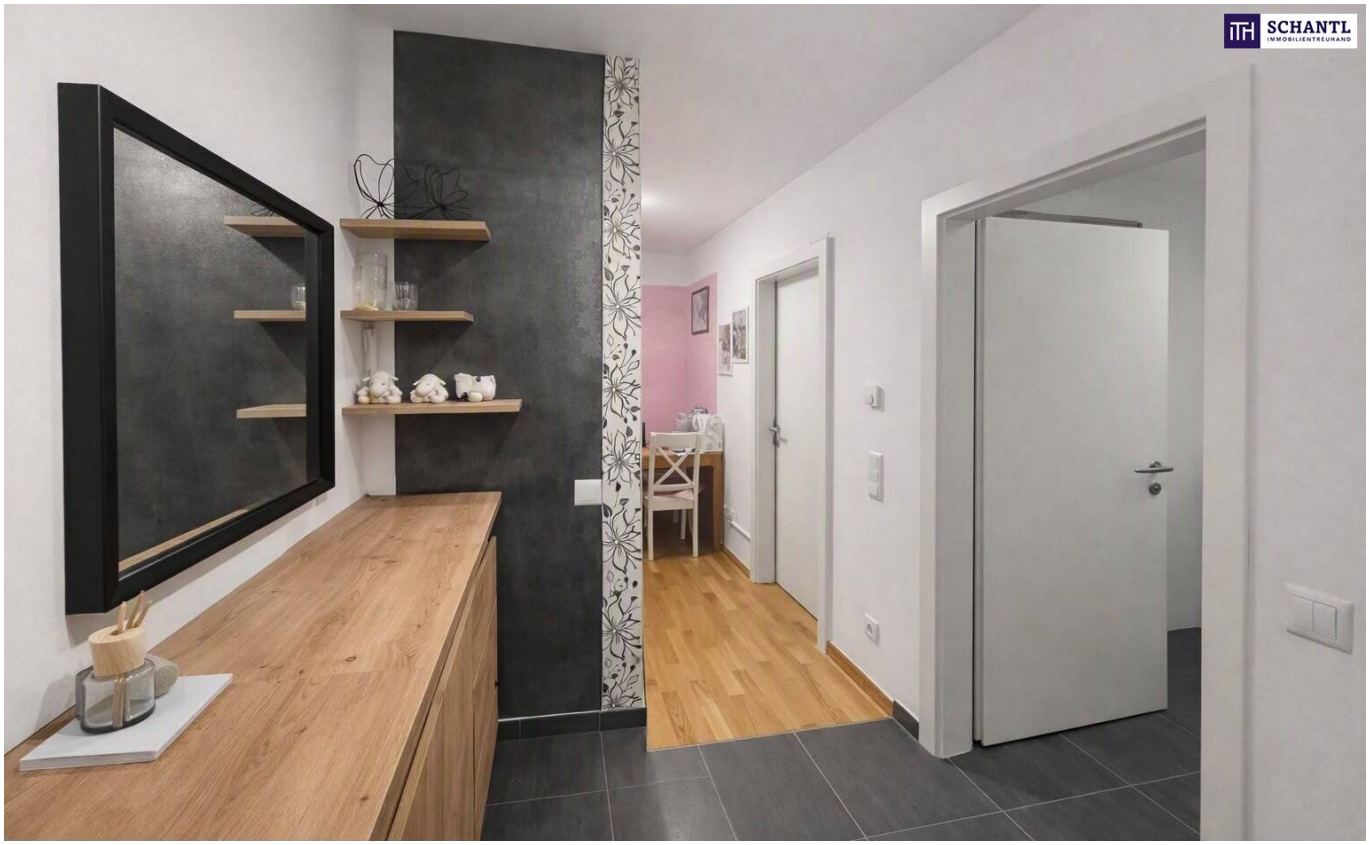
Provisionsangabe:

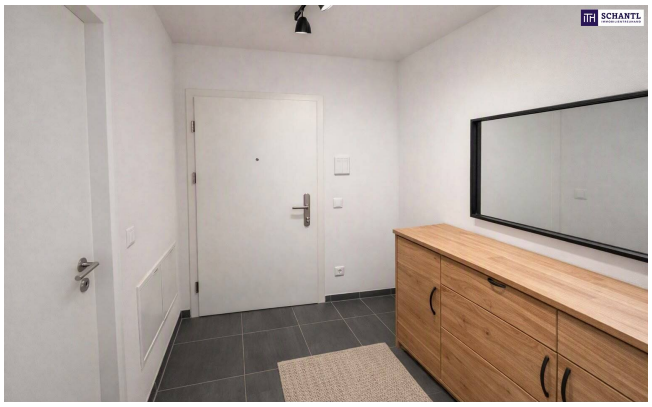
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

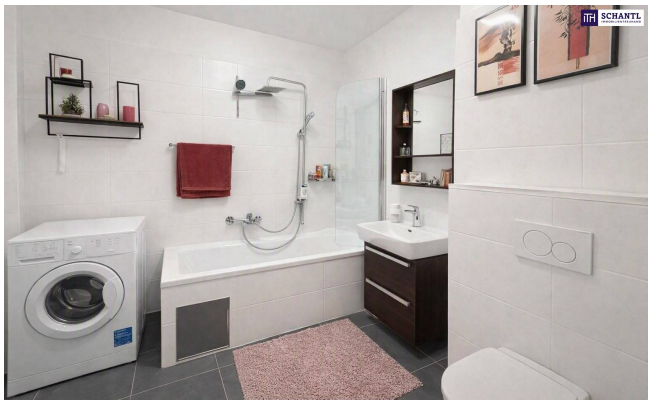
Ihr Ansprechpartner



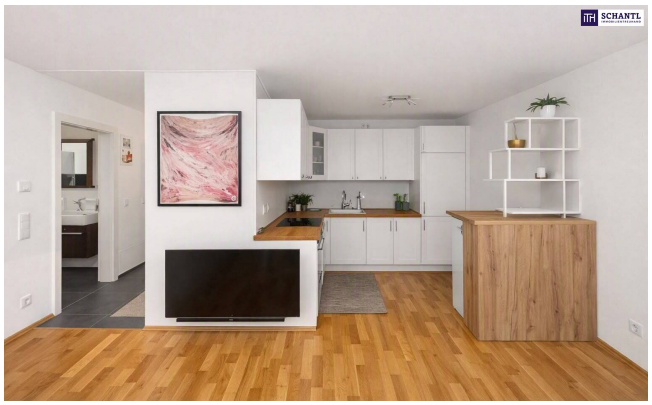
Wolfgang Heiser





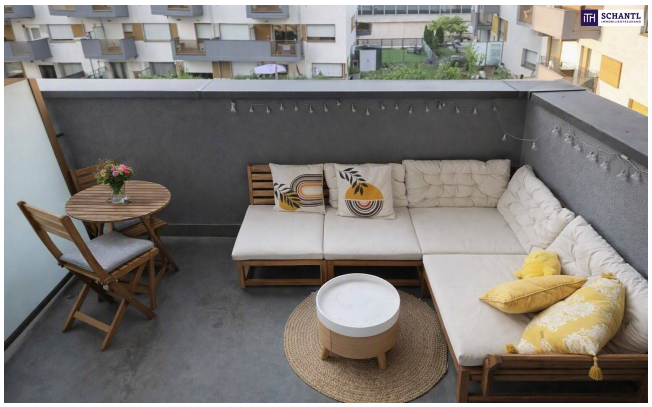















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Baujahr 2022, 5. Stock, ca. 46 m² Wohnfläche und eine gemütliche Loggia: Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung ist die ideale Wahl für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen, eine gute Raumaufteilung und eine starke öffentliche Anbindung legen.

Die Wohnung präsentiert sich **neuwertig und sofort bezugsbereit**. Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich mit offener, bereits integrierter Küche und direktem Zugang zur ca. **5 m² großen Loggia**. Hier lässt sich der Tag perfekt bei einem Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Stauraum. Besonders komfortabel ist das moderne Badezimmer, das sowohl über **Badewanne als auch Dusche** verfügt.

Die Highlights auf einen Blick:

- Baujahr **2022**
- ca. **46,23 m² Wohnfläche**
- **2 optimal aufgeteilte Zimmer**
- ca. **4,96 m² Loggia**
- **5. Stock mit Lift**
- moderne **Einbauküche**
- Badezimmer mit **Dusche und Badewanne**
- **Fußbodenheizung**
- energieeffiziente **Fernwärme**
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- hervorragender Energiekennwert mit **HWB Klasse A**

TOP-ANBINDUNG IM 22. BEZIRK

Auch die Lage überzeugt: Die **U2-Station Aspernstraße** ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso befinden sich Straßenbahn, Bus und Bahnhof in der Umgebung.

Supermärkte, Bäckerei, Ärzte, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Damit eignet sich die Wohnung perfekt für alle, die **modernes Wohnen mit guter Infrastruktur und schneller Verbindung in die Wiener Innenstadt** verbinden möchten.

Kaufpreis: € 274.000,-

Provision: 3% zzgl. 20% Ust.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vor Ort zu zeigen!

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