

Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit neuwertiger Ausstattung



Objektnummer: 6556/184

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	77,58 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	369.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
io.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80
H +43 664 188 27 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

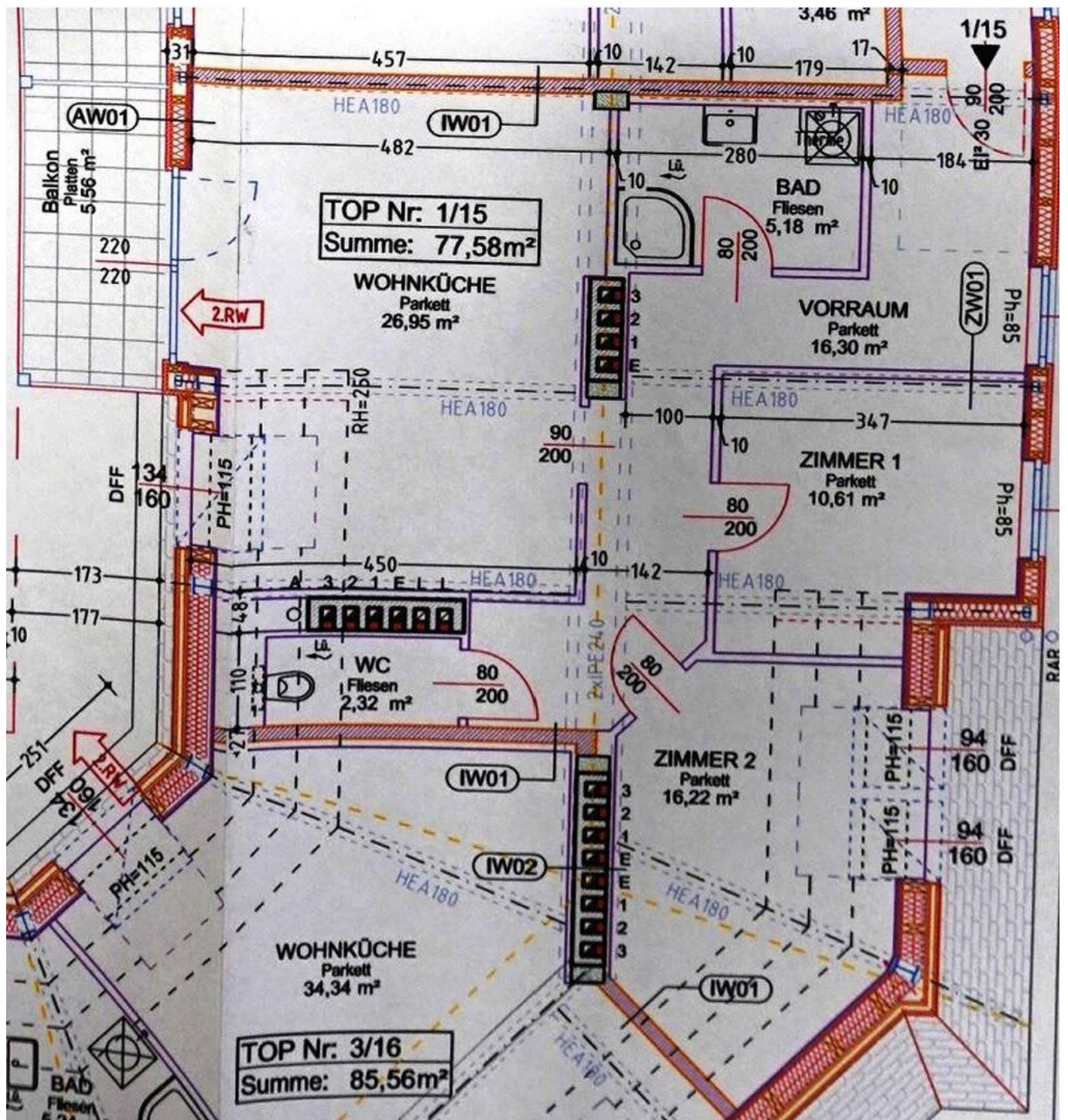












Objektbeschreibung

Hoch hinaus in Stadlau: Sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit neuwertiger Ausstattung

1220 Wien, Stadlauer Straße | Exklusives Exposé

Objektdetails & Flächen

- **Wohnfläche:** ca. 77,58 m²
- **Freifläche:** Balkon ca. 5,56 m²
- **Etage:** 4. Stock (Dachgeschoss) mit Lift
- **Zimmer:** 3 Zimmer
- **Kellerabteil:** ca. 2,5 m² (Nebengebäude)
- **Energieausweis:** HWB Klasse D (128,8 kWh/m²a)
- **Rücklage (31.12.2024):** € 65.100,-- (lt. Hausverwaltung)

Raumaufteilung

- **Vorzimmer**
- **Wohnzimmer** mit moderner, neuer Einbauküche inkl. E-Geräten (ganz neu, noch nie verwendet) und Ausgang auf den Balkon
- **2 separate Schlafzimmer**
- **Badezimmer:** modern verflies mit bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper
- **Separates WC:** mit Handwaschbecken

Ausstattung der Wohnung

- Bodenbelag in den Wohnräumen Fertigparkett
- Badezimmer und WC modern verflies
- Gaskombitherme
- Kellerabteil
- Kunststofffenster / Dachflächenfenster
- Doppelflügige Balkontüre mit elektrischen Außenjalousien
- Sicherheitstüre, Gegensprechanlage & Klimaanlage

Wohnhausanlage & Allgemeinflächen

- **Anlage:** Ca. 42 Wohnungen & 14 Kfz-Stellplätze im Freien
- **Allgemeine Einrichtungen:** Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz, Fahrradboxen, 2 Waschküchen sowie ein Kleinkinderspielplatz, Lift.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur und Verkehrsanbindung im 22. Bezirk:

- **Gesundheit:** Klinik Donaustadt und das Med22 Ärztezentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Erholung:** Hoher Freizeitwert durch die nahegelegene Donauinsel und das idyllische Mühlwasser.
- **Öffentlicher Verkehr:** Optimale Anbindung an Autobusse, die U-Bahn-Linie U2 sowie die S-Bahn.
- **Individualverkehr:** Rasche Auffahrt zur A23 und A22.
- **Nahversorger:** Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem in der Umgebung erreichbar.

Kaufpreis & Monatliche Kosten

- **Kaufpreis:** EUR 369.000,--
- **Monatliche Kosten (Vorschreibung):**
 - Betriebskosten: € 228,56
 - Liftbetriebskosten: € 41,62
 - Reparaturfond: € 116,37
 - Reparaturfond Lift: € 20,95

Kaufnebenkosten

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 % des Kaufpreises
- **Vertragserrichtung & Treuhandschaft:** ca. 1,5 – 2 % + USt. & Barauslagen
- **Maklerprovision:** 3,0 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Über den Dächern von Stadlau – Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und kontaktieren Sie mich für einen persönlichen Termin.

Anita Hosmann | ERHO Immobilien e.U.

Telefon: 0664 188 27 80

E-Mail: erho@erho.at

Web: www.erho.at

Irrtümer, Tippfehler sowie vorbehaltlich Zwischenverkauf. Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Abgeber bzw. der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

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