schöne 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in Stadlau - 1220 Wien



Objektnummer: 6556/196

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	77,58 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	207,78 €
USt.:	24,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

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





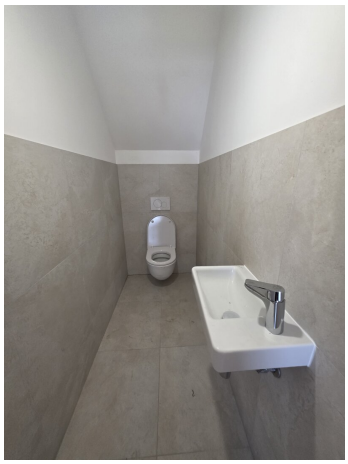






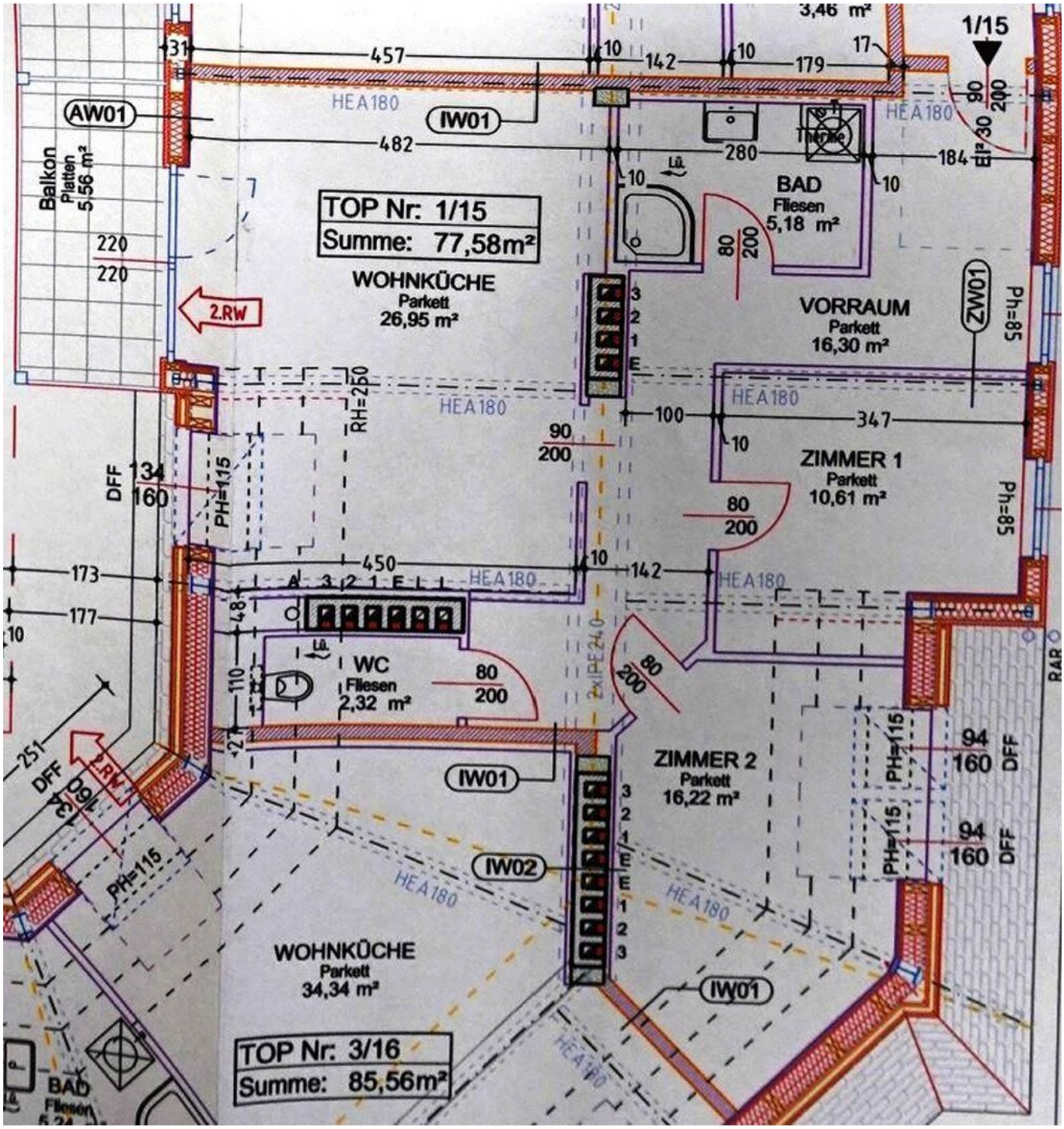









erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at


TOP Nr: 1/15
Summe: 77,58m²
WOHNKÜCHE
Parkett
26,95 m²
BAD
Fliesen
5,18 m²
VORRAUM
Parkett
16,30 m²
ZIMMER 1
Parkett
10,61 m²
WC
Fliesen
2,32 m²
ZIMMER 2
Parkett
16,22 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
34,34 m²
TOP Nr: 3/16
Summe: 85,56m²
Balkon
Platten
5,56 m²
AW01
IW01
IW02
ZW01
2.RW
HEA180
1/15

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG – 3 ZIMMER | BALKON | NEUE KÜCHE | KLIMA | LIFT

1220 Wien | Stadlauer Straße | Nähe U2 & S-Bahn

MODERNES WOHNEN MIT BALKON UND TOP-INFRASTRUKTUR

Diese attraktive **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 77,58 m² Wohnfläche und einem ca. 5,56 m² großen Balkon** befindet sich im 4. Stock einer Wohnhausanlage mit Lift in 1220 Wien-Stadlau.

Die Wohnung überzeugt durch eine **praktische Raumaufteilung, eine brandneue, noch nie benutzte Einbauküche inklusive Elektrogeräten, ein modernes Badezimmer sowie eine Klimaanlage**.

Die gute öffentliche Verkehrsanbindung mit **U2, S-Bahn und Busverbindungen** sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote machen diese Immobilie besonders attraktiv.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

? Ca. 77,58 m² Wohnfläche

? 3 Zimmer

? Balkon mit ca. 5,56 m²

? 4. Stock / Dachgeschoss mit Lift

? Brandneue Einbauküche inklusive Elektrogeräten

? Klimaanlage

? Modernes Badezimmer mit bodenebener Dusche und Doppelwaschbecken

? Separates WC mit Handwaschbecken

? Elektrische Außenjalousien an der Balkontüre

? Sicherheitstüre und Gegensprechanlage

RAUMAUFTEILUNG

Das zentrale Vorzimmer verbindet die einzelnen Räume der Wohnung.

Der gemütliche **Wohnbereich mit offener, neuer Einbauküche** bietet direkten Zugang zum Balkon und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das modern verflieste Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche mit Glasduschwand, ein Doppelwaschbecken, einen Handtuchheizkörper, einen Waschmaschinenanschluss sowie eine Gastherme.

Das WC ist separat und verfügt über ein Handwaschbecken.

In den Wohnräumen sind Fertigparkettböden verlegt. Kunststofffenster und Dachflächenfenster sowie eine Klimaanlage sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Kunststofffenster im Wohnzimmer verfügen über elektrische Außenrollläden.

WOHNHAUSANLAGE

Die Anlage umfasst rund ca. 42 Wohnungen und bietet einen Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten, Fahrradboxen, zwei Waschküchen sowie einen Kleinkinderspielplatz.

Zur Anlage gehören außerdem 14 Kfz-Stellplätze im Freien und können gemietet werden.

Es gibt Lagerräume im Innenhof. Wobei der Wohnung 1 Lagerraum zugeordnet ist.

ATTRAKTIVE LAGE – 1220 WIEN, STADLAU

Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindung an die U-Bahn-Linie U2, S-Bahn und verschiedene Buslinien. S-Bahn und U-Bahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

Gesundheit: Die Klinik Donaustadt und das Ärztezentrum Med22 sind gut erreichbar.

Freizeit & Erholung: Die nahegelegene Donauinsel und das Mühlwasser bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

Autoverkehr: Gute Anbindung an die A23 und A22.

Energieausweis: HWB 128,8 kWh/m²a, Klasse D

Rücklage per 31.12.2024: € 65.100,– laut Hausverwaltung

KAUFPREIS & MONATLICHE KOSTEN

KAUFPREIS: € 349.000,–

Betriebskosten

Liftbetriebskosten

Reparaturfonds

Reparaturfonds Lift

Gesamt

Allfällige Umsatzsteuer und verbrauchsabhängige Kosten sind gesondert zu prüfen.

KAUFNEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer (3,5 %): € 12.215,–

Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %): € 3.839,–

Vertragserrichtung & Treuhandschaft: ca. 1,5–2 % zzgl. USt. und Barauslagen

Maklerprovision (3 % zzgl. 20 % USt.): € 12.564,–

VEREINBAREN SIE IHREN BESICHTIGUNGSTERMIN!

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und eine attraktive Lage in Wien-Donaustadt.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen gerne für weitere Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Anita Hosmann | ERHO Immobilien e.U.

Telefon: 0664 188 27 80

E-Mail: erho@erho.at

Web: www.erho.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers bzw. der Hausverwaltung und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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