

OBJEKT NR. 20017

RUHIGE EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON

1220 Wien Stadlau – Stadlauer Straße

ZU VERKAUFEN

- ☛ **NEUBAU!**
- ☛ **ERSTBEZUG!**
- ☛ **Wohnfläche ca. 54 m²**
- ☛ helles und großes Wohnzimmer
- ☛ ruhiges Schlafzimmer (hofseitig)
- ☛ Balkon ca. 10m²
- ☛ Anschlüsse für die Küche vorbereitet
- ☛ Badezimmer mit Badewanne
- ☛ WC separat
- ☛ Kellerabteil
- ☛ **HOFRUHELAGE**
- ☛ 1. Stock
- ☛ Lift vorhanden
- ☛ Modernste Einrichtung
- ☛ Videoüberwachtes Stiegenhaus
- ☛ Tiefgaragenstellplatz möglich
- ☛ Fußbodenheizung
- ☛ Vollwärmeschutz
- ☛ Sonnenschutz
- ☛ Parkett: Standard Eiche Natur
- ☛ Innentüren: weiß
- ☛ sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Bipa, Trafik, Bank, etc. zu Fuß erreichbar)
- ☛ sehr gute Infrastruktur
- ☛ **ca. 10 Gehminuten zur U2**
- ☛ 4 Gehminuten zur S-Bahn und div. Autobuslinien
- ☛ 3 Gehminuten zur Straßenbahn 25 (fährt zur U1 und U2 und S-Bahn)
- ☛ in 1 Minute auf der Autobahn A23 und A22
- ☛ ca. 10 Gehminuten zum *Hirschstettner Aupark*
- ☛ **Nähe SMZ-Ost, Mühlwasser und Donauinsel**

Diese helle Wohnung befindet sich im Innenhof des im Jahr 2019 neu errichteten und qualitativ hochwertig ausgestatteten Wohnhauses. In ca. 10 Gehminuten sind Sie bei der U2.

Verschiedene Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentl. Verkehrsanbindungen befinden sich in der Nähe und sind zu Fuß erreichbar. Für Erholung und Sport eignet sich der nahegelegene „Hirschstettner-Aupark“ (nur ca. 10 Gehminuten entfernt), sowie die Donauinsel und das Mühlwasser.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf 31,0kWh/m²a, Klasse: B

Kaufpreis € 255.000,00*)

Betriebskosten	€ 71,97
Reparaturrücklage	€ 14,39
Warmwasser	€ 25,41
Heizung	€ 50,81

*)Bitte beachten Sie die Kaufnebenkosten in Höhe von ca. 10%
(3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1,8% Kaufvertrag, 3% Maklerprovision zuzügl. MwSt.)

Für Fragen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen
Anita Hosmann unter der Handynummer **0664/188 27 80** zur Verfügung



helles Wohnzimmer mit offener Wohnküche (Küchenanschlüsse vorbereitet)



ruhiges, hofseitiges Schlafzimmer



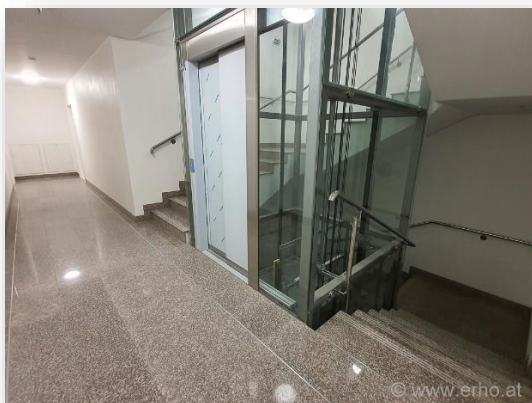
hofseitiger Balkon



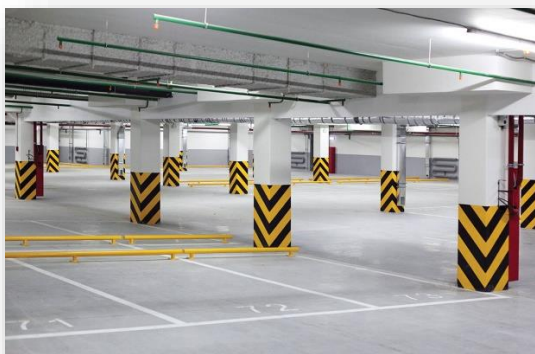
Hochwertig ausgestattetes Badezimmer
 mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss



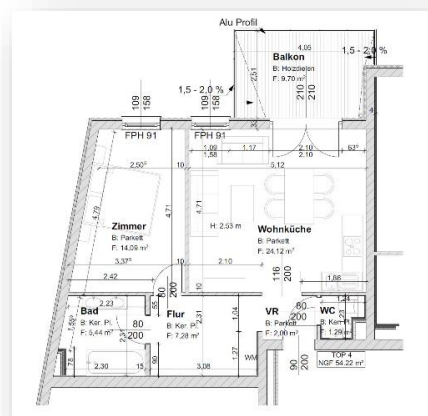
separates WC



Modernes Stiegenhaus mit Videoüberwachung und Lift bis in die Tiefgarage



Geräumige Tiefgarage mit 16 Stellplätzen



Wohnungsplan Top 04



Bei Finanzierung durch Ihre Bank könnte so Ihre monatliche Rate aussehen:	
Finanzierungsvorschlag:	
Anzahlung	€ 67.500,-
300 Monatsraten	€ 743,40

Für Fragen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin steht Ihnen
Anita Hosmann unter der **Handynummer 0664/188 27 80** zur Verfügung.