

OBJEKT NR. 21007

## ERSTBEZUG!

### 2 ZIMMER WOHNUNG mit BALKON und GARAGE

1220 Wien Stadlau – Stadlauer Straße

- ☛ **NEUBAU!**
- ☛ **ERSTBEZUG!**
- ☛ Helles, große **Wohnzimmer mit hochwertiger Komplettküche**
- ☛ **1 Schlafzimmer**
- ☛ **BALKON ca. 10m<sup>2</sup>**
- ☛ Parkettböden in Wohnräumen
- ☛ **Badezimmer** mit Dusche
- ☛ **WC** separat
- ☛ Zentrales **Vorzimmer**
- ☛ 1. Stock
- ☛ Fenster mit Außenjalousien
- ☛ Kellerabteil
- ☛ **HOFRUHELAGE**
- ☛ Lift vorhanden
- ☛ Modernste Einrichtung & Stiegenhaus
- ☛ Tiefgaragenstellplatz möglich
- ☛ Fußbodenheizung /Hauszentralheizung
- ☛ Vollwärmeschutz
- ☛ Sonnenschutz
- ☛ Parkett: Standard Eiche Natur
- ☛ Innentüren: weiß
- ☛ sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Bipa, Trafik, Bank, etc. zu Fuß erreichbar)
- ☛ sehr gute Infrastruktur
- ☛ **ca. 8 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. 8 Gehminuten zum *Hirschstettner Aupark*
- ☛ **Nähe SMZ-Ost, Mühlwasser, Donauinsel und Donauzentrum**

Diese helle Wohnung befindet sich im Innenhof eines neu errichteten und qualitativ hochwertig ausgestatteten Wohnhauses. In ca. 8 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. 8 Gehminuten entfernt), sowie die Donauinsel und das Mühlwasser.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf 31,0kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse: B

<b>Miete:</b>	€ 887,37 inkl. MwSt.
<b>zuzüglich Betriebskosten aconto</b>	€ 164,23 inkl. MwSt.
<b>Tiefgarage</b> (inkl. Garagen BK) OPTIONAL	€ 120,00 inkl. MwSt.*

**Vereinbaren Sie heute noch Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!**  
ERHO Immobilien Anita Hosmann, 0664/188 27 80, [erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

\*Tiefgaragenstellplatz kann OPTIONAL dazu gemietet werden.



**helles, hofseitiges  
Wohnzimmer mit  
hochwertiger  
Komplettküche**



**ruhiger, hofseitiger  
BALKON  
ca. 10m<sup>2</sup>**





**ruhiges, hofseitiges  
Schlafzimmer**

**elektrische  
Außenrollos**

**Zentrales  
Vorzimmer**

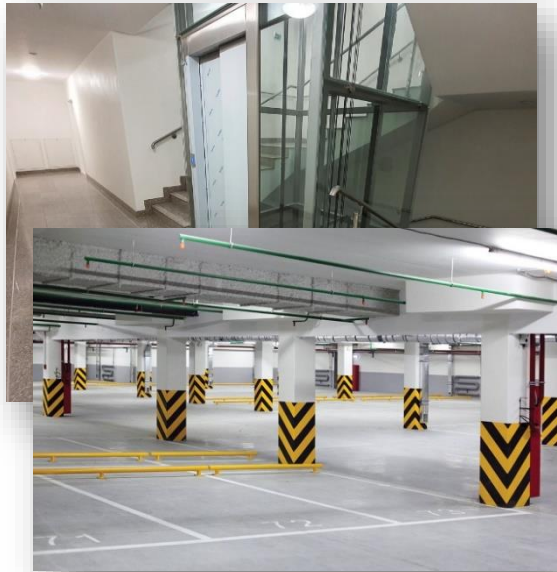




**Hochwertig ausgestattetes Badezimmer  
mit  
Badewanne,  
Waschmaschinenanschluss  
und  
Handtuchrockner  
(hochwertige, italienische Fliesen)**

**separates WC mit Waschtisch**

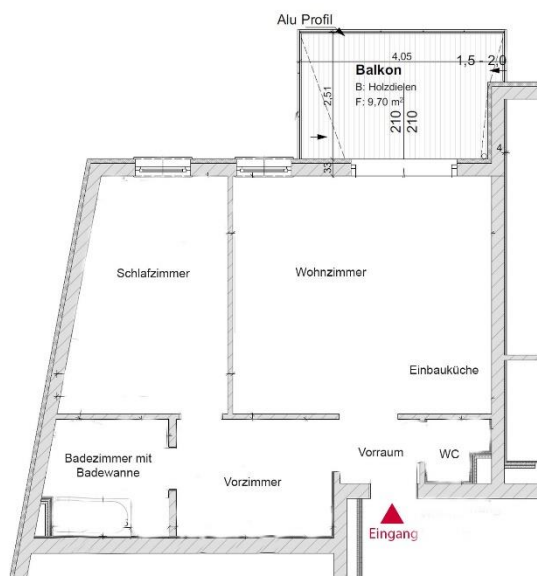




**modernes Stiegenhaus mit Videoüberwachung  
 und Lift bis in die Tiefgarage**



**Geräumige Tiefgarage**



**Wohnungsplan**



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