

**Großzügige 2,5-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit  
Klimaanlage - ERSTBEZUG!**



**Objektnummer: 95040**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	403.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,73 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	138,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien













## Objektbeschreibung

In **sonniger und ruhiger Hoflage in Stadlau**, zwischen Erzherzog-Karl-Straße und Langobardenstraße, wurde **im Jahre 2019** das Dachgeschoß im 4. Liftstock eines 1955 errichteten Mehrparteienhauses ausgebaut und **in Niedrigenergiebauweise** insgesamt sieben **klimatisierte Eigentumswohnungen** neu geschaffen.

Eine Haltestelle der Buslinien 86A, 87A, 95A und 96A liegt nur 150 Meter entfernt, die Straßenbahnlinie 25 hält nur 350 Meter entfernt in der Langobardenstraße, die Schnellbahnlinie S80 von Aspern über Simmering, Hauptbahnhof, Meidling und Speising bis nach Hütteldorf 450 Meter entfernt an der Bahnstation Erzherzog-Karl-Straße, die U-Bahnstation Hardeggasse der Linie U2 erreicht man nach 850 Metern. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Billa, Billa Plus sowie Bäckerei und Trafik sind fußläufig rasch erreichbar, die Klinik Donaustadt, ehemals SMZ Ost, erreicht man ebenso zu Fuß, schneller mit Bus, Bim oder Fahrrad. Für Sport und Freizeit bietet sich natürlich die nahe Donauinsel an, zum öffentlichen Badeplatz am Mühlwasser kommt man jedoch auch schon innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad.

Das hier angebotene **Top 16** (violetter Wohnungsplan) ist hauptsächlich nach Nordwesten ausgerichtet, der Wohnbereich hat auch ein Fenster nach Südosten. Die Wohnung unterteilt sich in einen zentralen **Vorraum**, den **offenen Wohn-Küchenbereich mit über 33 m<sup>2</sup>**, ein **Schlafzimmer**, ein **Büro**, **Badezimmer**, **separates WC** und einen **Abstellraum**. Das Bad ist mit einer bodengleichen Dusche mit Echtglaswand und Duschrinne, einem Doppelwaschbecken, einem LED-Spiegel sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das WC mit Laufen Keramik und Geberit-Taster.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über den Fußboden mittels eines **Gas-Brennwertgeräts** der Firma *Junkers*, die Wohnräume sind mit **Klima-Splitgeräten** der Firma *Hisense* ausgestattet. Alle Fensterfronten sind aus Kunststoff mit einer **3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung**, auch die **Velux Dachflächenfenster**, die vertikalen Fenster bzw. Balkontüren verfügen zusätzlich über **elektrische Außen-Raffstores**. In den Wohnräumen sowie in Vor- und Abstellraum sind **Echtholz-Parkettböden** verlegt, Bad und WC sind verflies, die Eingangstür ist eine massive **Sicherheitstür**. Als Stauraum ist jeder Wohnung ein **Einlagerungsraum** in dem kleinen Nebengebäude im Garten zugeordnet, das direkt mit dem Lift erreichbar ist.

Im Wohnungseigentumsvertrag wird auch eine **gewerbliche Nutzung** der Räumlichkeiten, z.B. als Büro, Praxis, Kanzlei (keine Beherbergung!) ermöglicht.

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