



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Norbert Bauer

☎ +43 664/60771177

✉ norbert.bauer@smkimmo.at



Freundliche Altbauwohnung im Stadlauer Zentrum!

Datum: 27. 04. 2024



Überblick

Objektnummer:	2417/8566
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 22., Donaustadt
Ort:	Wien
Nähe:	U2 - Station Stadlau
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 440.000,00
Betriebskosten:	€ 317,00

Flächen

Beschreibung

In zentraler Lage - Nähe U2 Stadlau, in einem gepflegten Altbau kommt diese Wohnung zum Verkauf.

Diese großzügige Wohnung liegt energiesparend im 1. Stock mit Lift.

Warum energiesparend? Da rund um diese Wohnung andere Wohnungen angrenzen und somit der Heizbedarf geringer ist.

Hierzu sei noch positiv zu erwähnen, dass es neben der Gas-Zentralheizung noch einen hübschen, voll funktionstüchtigen Kachelofen im Wohnzimmer gibt.

Zu den Besonderheiten zählen die Möglichkeit eines 2 WCs, eine Sicherheits-Eingangstür, 3 Fach-verglaste Fenster mit Außenrollos und ein kleiner Gemeinschaftsgarten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.



Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Schlafzimmer:	2
WC's:	2

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1902
Stockwerk:	1
Etagen gesamt:	1
Fahrstuhl:	Ja
Öffentliche Anbindung:	Eisenbahn,
Lage:	Aussichtslage,
Zustand:	Gut

Ausstattung

Unterkellert:	Ja
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja
Küche möbliert:	Ja

Heizung

Heizung:	Gas
Zentralheizung (Gas):	Ja
fGEE Wert:	2.08
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	105 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	D

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!

Ihr regionaler Betreuer: Hr. Bauer, Tel.: 0664/60771177, E-Mail: norbert.bauer@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/details/8566



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



Ich verkaufe gerne auch Ihre Immobilie!

Norbert Bauer
0664 / 60 77 11 77

Ihr Immobilien Experte im Weinviertel
www.smkimmo.at

Ich schenke Ihnen eine **UNVERBINDLICHE, KOSTENLOSE Beratung** beim Verkauf Ihrer Immobilie!
Weinviertel



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



SMK Immo Treuhand GmbH

Lieber gleich zum Experten!
Stressfrei Immobilien verkaufen



LUST AUF
100 HARTE TAGE?

Private oft überfordert: Im Schnitt 100 Tage beim Immobilienverkauf – voller Stress, Quälereien, Fehlerquellen u.v.m.

www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!



www.smkimmo.at



Skizze

