

Tolle Wohnung auf Eigengrund in der Steinbrechergasse nahe Alte Donau



Objektnummer: 960/73237
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	91,11 €
Heizkosten:	204,65 €
USt.:	50,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

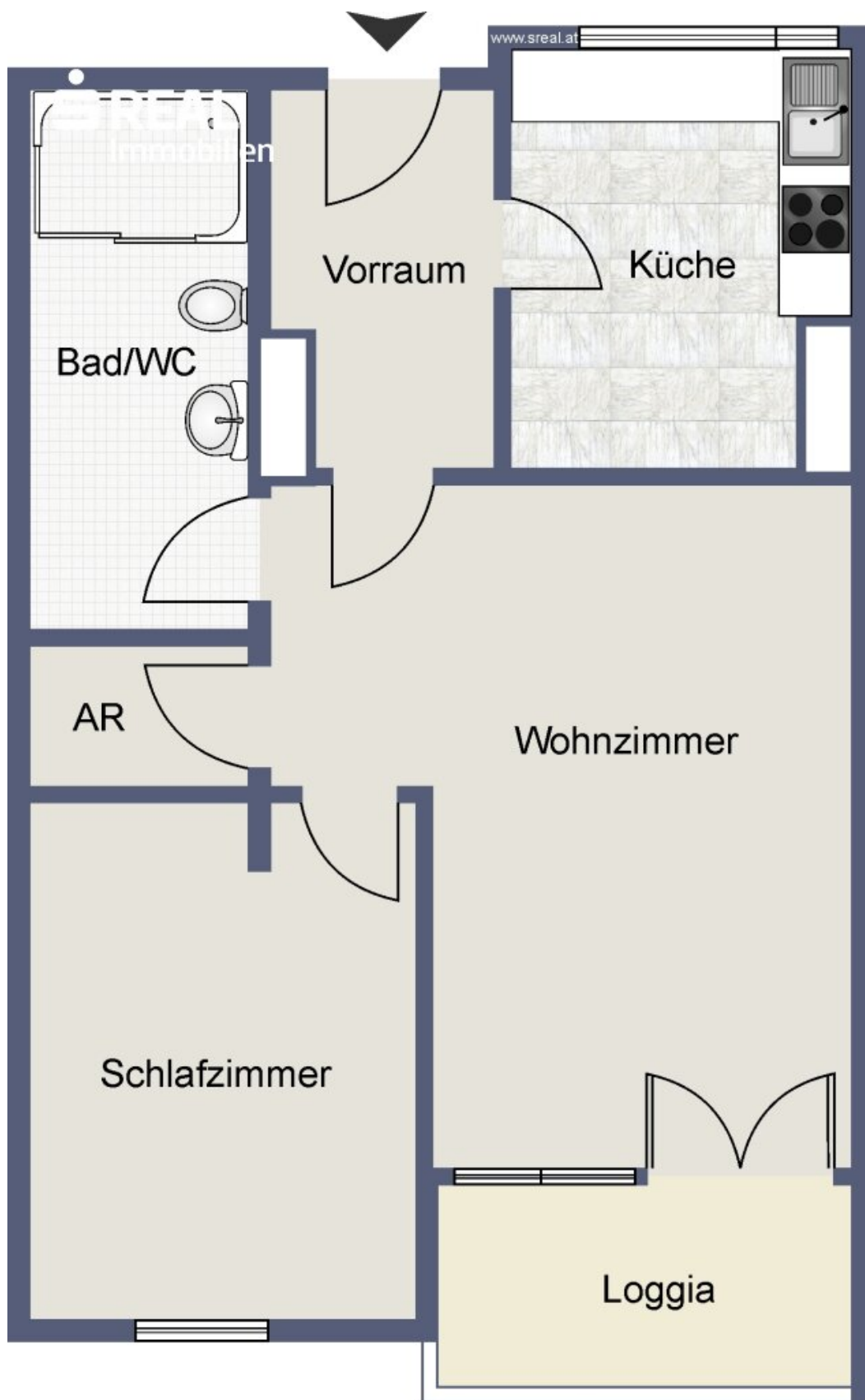




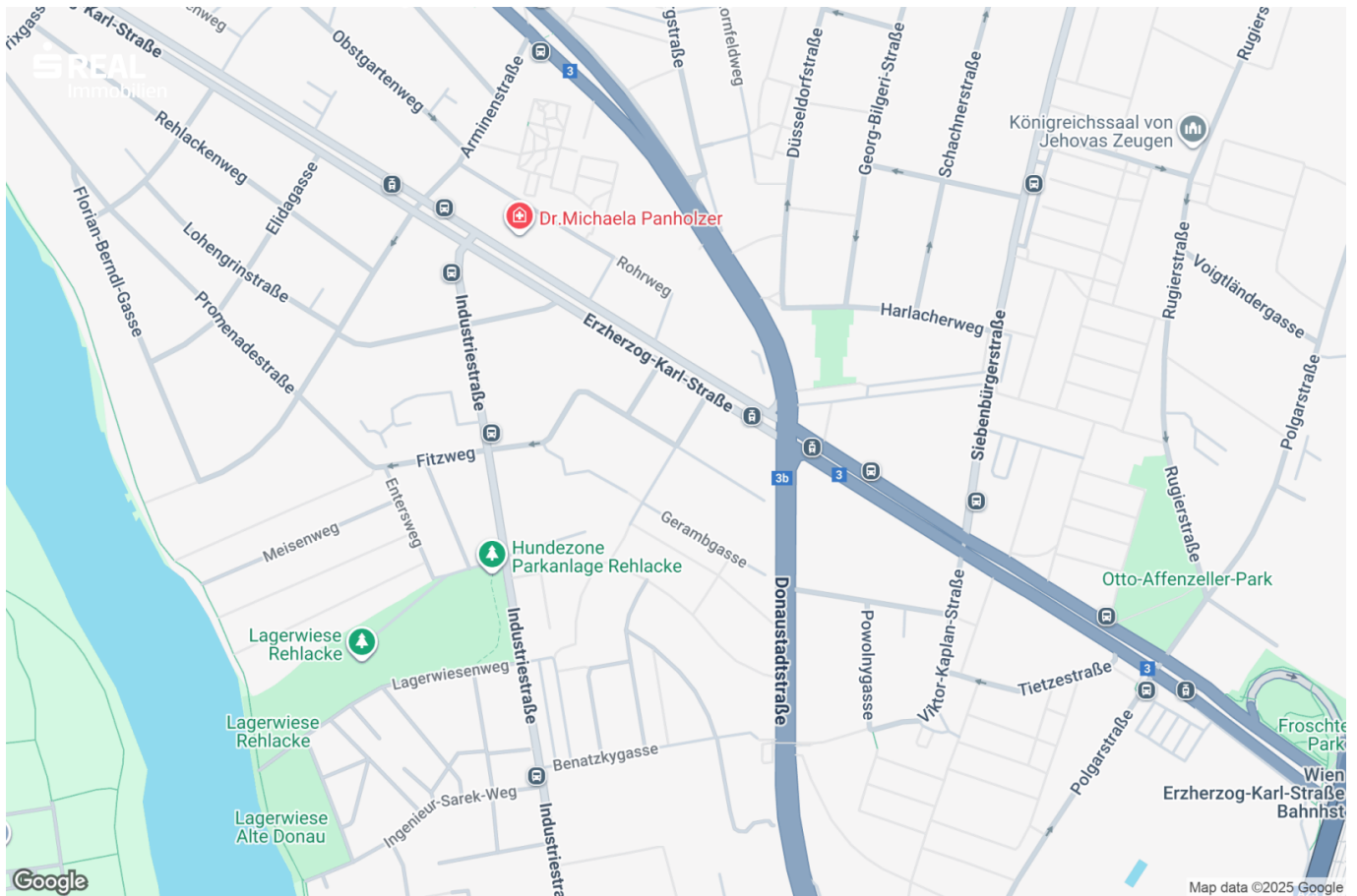








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Gerade an heißen Tagen bietet diese top gelegene, ca. 59 m² große Wohnung mit zusätzlichen ca. 7 m² Freifläche - Balkon/Loggia dank unmittelbarer Nähe zur Alten Donau Strand- und Urlaubsfeeling in der Stadt. Aber nicht nur wenn „Beach in the City“ genau Ihres ist, sollten Sie einen Blick auf diese tolle Wohnung werfen!

Im Jahr 2000 auf **Eigengrund** errichtet, besticht diese Wohnung in erster Linie durch ihre fantastische Lage - keine 10 Gehminuten vom Naturparadies Alte Donau bzw. der Lagerwiese entfernt. Unzählige Freizeitmöglichkeiten wie z. B. Schwimmen, Radfahren, Spazieren, Standup-Paddeln bieten sich geradezu an. Die Lage bietet zudem perfekte Verkehrsanbindung - öffentlich sowie mit dem PKW - sowie beste Infrastruktur.

Wohnungsbeschreibung:

- Eingangsbereich ca. 5,2 m²
- Badezimmer mit Dusche ca. 7,5 m²
- funktionstüchtige Küche mit Essgelegenheit ca. 8,6 m²
- großzügiges Wohnzimmer ca. 22 m² mit Ausgang auf Loggia/Balkon ca. 7 m² (hell, südlich ausgerichtet)
- Schlafzimmer ca. 13,5 m²
- Abstellraum
- Kellerabteil
- ruhig in einer Sackgasse abseits des Verkehrslärm gelegen

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und kann nach Ihren Einrichtungswünschen unkompliziert, individuell gestaltet werden.

Umgebungsbeschreibung:

Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder PKW - in unmittelbarer Reichweite finden sich:
Einkaufsmöglichkeiten - Nahversorgung, Freizeit, Shopping und Erlebnis im nahegelegenen
Donauzentrum, Sport und Erholung

Verkehrsanbindung:

26A, 93A, Straßenbahn 25 bringen Sie innerhalb von 10 Minuten zur U1 Kagran - Top
Anbindung auch von Erzherzog-Karl-Straße zur S80

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D
Rundgangs.**

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3132807?accessKey=688f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie
auf www.sreal.at

Sollten Sie an dieser **attraktiven** Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme
über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse
automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen
Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die
Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20
% USt + Barauslagen** anbieten.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des
Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein
entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere
Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.