

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Sanierte 2-Zi-Wohnung mit Lift - Alte Donau Steinbrechergasse



Objekt-Nr. OM-402702

#### Wohnung

Verkauf: **209.999 €**

1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	50,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	50,80 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sanierte Altbauwohnung mit Charme & Komfort – Perfekte Starterwohnung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung inkl. 1 Abstellraum (51 m<sup>2</sup>) im 1. OG mit Lift verbindet Altbaucharme mit modernen Sanierungen (2023–2024). Alle Arbeiten sind behördlich genehmigt – inklusive neuer Elektroleitungen, neue Gasthetme und komplett saniertem Bad.

Dank des großen neuen Lifts, der im Zuge der Generalsanierung eingebaut wurde, ist die Wohnung bequem erreichbar.

Highlights:

- Ruhige Lage nahe der Alten Donau
- Helle, sonnige Räume
- Moderne Küche mit Geräten
- Sanitäre Komplettanierung 2024
- Rechtskonform & alle Dokumente bei der Baupolizei und Wiener Netze

Ideal für Singles, Paare, junge Berufstätige, Studenten oder als erste eigene Wohnung.

Die Wohnung ist nicht vermietet und ist ab sofort verfügbar.

Preis: 210.000 € (~4.117 €/m<sup>2</sup>). Die Einbauküche mit E-Geräte und ein Teil der Einrichtung sind im Preis inkludiert.

Betriebskosten: 165 € / Reparaturrücklage: 47 €

Provisionsfrei von privat – keine Makleranfragen

Besichtigungen nach Vereinbarung (unter der Woche und auch am Samstag möglich)

## Ausstattung

Ihr Vorteil: Direkt vom Eigentümer kaufen

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER! Somit erspart ihr 3% Maklerprovision.

Volle Unterstützung: Ich helfe Ihnen gerne bei der Suche nach einem Notar und begleite Sie persönlich durch den gesamten Kaufprozess.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Link zum Videotour:

<https://youtube.com/shorts/HTDjRCvvu2o?si=3lKcVkkXaxdYKbOf>

## Lage

Die Lage – Mehr als nur Wohnen:

Die Alte Donau ist Wiens beliebtestes Erholungsgebiet. Egal ob Sie morgens eine Runde schwimmen, abends den Sonnenuntergang am Wasser genießen oder einfach nur die Ruhe suchen – hier finden Sie Ihr persönliches Refugium. Die öffentliche Anbindung (z.B. U1

Station Kagran) ist ausgezeichnet und bringt Sie in kürzester Zeit ins Stadtzentrum. Geschäfte für den täglichen Bedarf, gemütliche Lokale und das Donauzentrum sind bequem erreichbar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



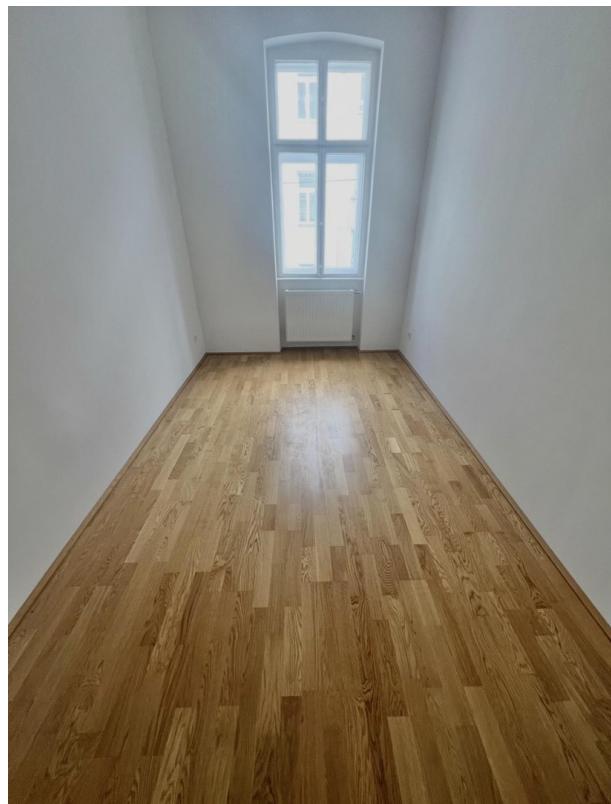
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



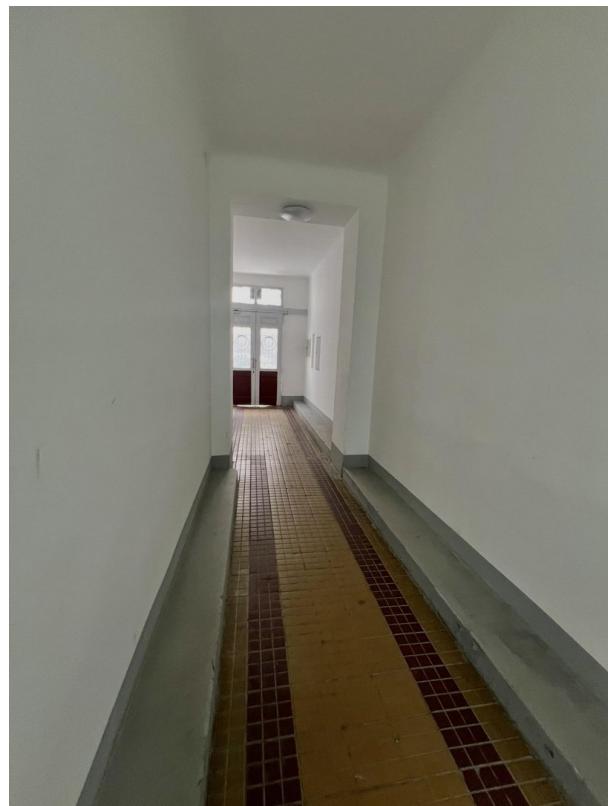
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



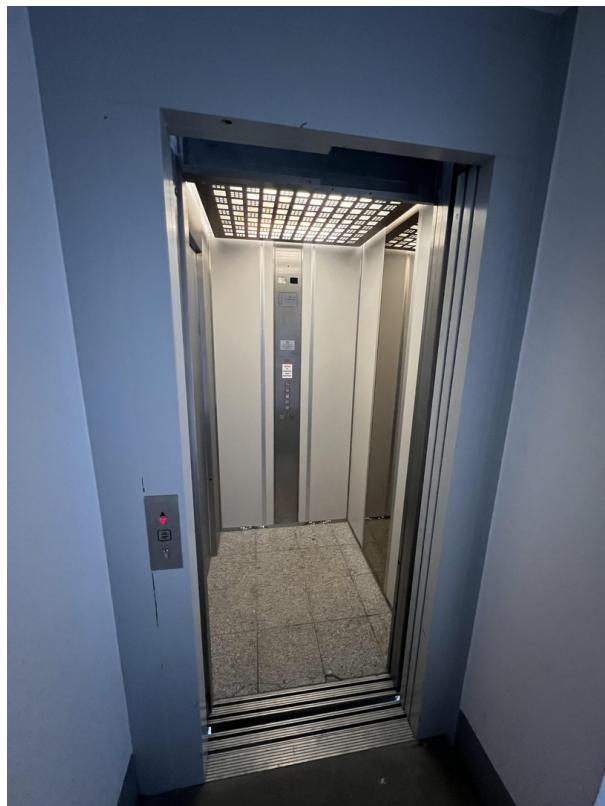
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



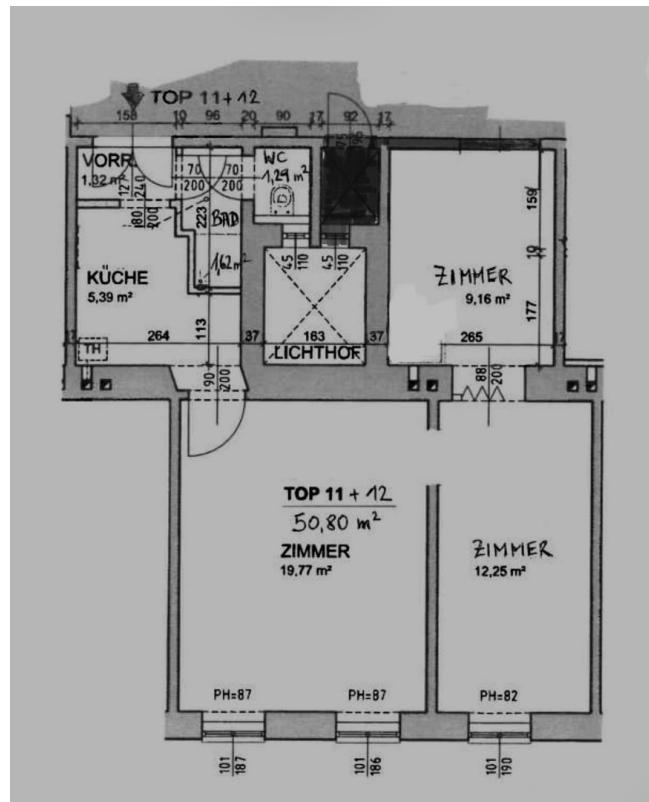
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

