

Altbau trifft Luxus in ruhiger Wohngegend!



Wohnzimmer

Objektnummer: 2022

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Vasic

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden bei Wien

H +43 660 3894377









Sturzgasse 44,
1150

Top 17 • 1.OG

Wohnfläche 41,25 m²
Balkon 6,13 m²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Küche
- 5 AR.
- 6 Vorraum
- 7 Balkon

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 17 befindet sich im 1. Obergeschoss(ohne Lift) eines gepflegten Wiener Altbaus aus der Jahrhundertwende. Das gesamte Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend revitalisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst wird hochwertig saniert und als **Erstbezug** angeboten.

Die Wohnung ist aktuell noch nicht saniert, wird aber noch kernsaniert.

Mit einer Wohnfläche von **41,25 m²** bietet sie eine kompakte, aber sehr gut durchdachte Raumaufteilung, ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung.

Die Grundrissgestaltung ermöglicht helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Hard Facts:

- **Wohnfläche: 41,25m²**
- **2 Zimme**
- **Große Wohnküche** mit viel Platz für Wohnen, Essen und Kochen
- **Ruhiges Schlafzimmer**
- **Modernes Bad** mit Dusche
- **Separate Toilette**
- **Vorraum** mit Platz für Garderobe

Ausstattung & Highlights

- Hochwertiger **Eichen-Fischgrätparkett**

- Klassische **Kassettentüren** im Altbaustil
- **Fußbodenheizung** für hohen Wohnkomfort
- Moderne Sanitärausstattung
- Neuinstallierte Elektrik, Leitungen und Oberflächen
- Fahrradraum im Haus
- Hohe Räume mit typischem Altbaucharakter

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die U3 in wenigen Gehminuten erreichbar.

Straßenbahnline 49 vom Ring bis zur Bujattigasse in 1140 Wien.

Buslinien wie der 10A und der 12A sind ebenfalls vorhanden.

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung: Alexander Vasic

Tel: +43/660 38 94 377

Mail: vasic@vindobona-badura.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap