

Ideal für Stadtliebhaber: Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Balkon.



Vorraum

Objektnummer: 2040

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:	46,06 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	275.000,00 €
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





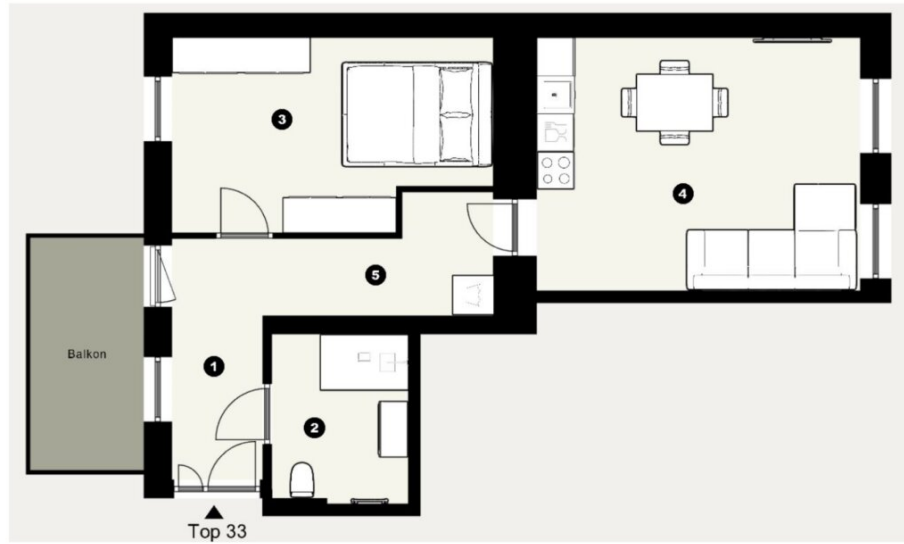


Sturzgasse 44
1150 Wien

Top 33 · 3. Obergeschoss

Wohnfläche 46,04 m²
Balkon 6,97 m²

- | | | |
|---|--------------|----------------------|
| 1 | Vorraum | 5,23 m ² |
| 2 | Bad mit WC | 4,38 m ² |
| 3 | Schlafzimmer | 11,81 m ² |
| 4 | Wohnküche | 18,74 m ² |
| 5 | Gang | 5,88 m ² |



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: August 2022

Objektbeschreibung

Dieses sorgfältig revitalisierte Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende verbindet den Charme klassischer Wiener Architektur mit den Anforderungen modernen Wohnens. Die stilvoll erneuerte Fassade sowie die hochwertig gestalteten Allgemeinbereiche unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses mit drei Regelgeschoßen.

Die Wohnung **Top 33** zählt zu den hochwertig sanierten Einheiten des Hauses und wird als **Erstbezug** angeboten. Sie überzeugt durch klassische Altbau-Elemente, helle Räume und einen effizient geplanten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die räumliche Gestaltung bietet eine ausgewogene Mischung aus offenem Wohnbereich und ruhigem Rückzugsraum. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles, Paare oder als kompakte, hochwertige Anlagewohnung.

Hard Facts:

- **Wohnfläche: 42,36 m²**
- **Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohnbereich mit offener Wohnküche, Schlafzimmer)**
- **Stockwerk: 3. Obergeschoss**

Top Features:

- Hochwertiger **Eichen-Vollholzparkett in Fischgrätverlegung** – klassischer Altbau-Stil mit eleganter Optik.
- **Vollholz-Kassetten Türen** und typische Altbau-Elemente verleihen dem Zuhause Atmosphäre und Charakter.
- **Fußbodenheizung** und moderne Heiztechnik sorgen für ein angenehmes Raumklima.

- **Sanitärausstattung:** modernes Bad mit hochwertiger Ausstattung, separate Toilette, zeitgemäße Installationen und Armaturen – Umsetzung im Zuge der Sanierung.
- **Küche:** offene Wohnküche – ideal zum Kochen, Essen und Wohnen in einem hellen, offenen Raum.
- **Technik & Infrastruktur:** Kabel-/Sat-TV oder DVB-T, digitale Anschlüsse, Fahrradraum im Haus vorhanden.
- **Flexibilität:** gut geschnittener Grundriss mit sehr guten Voraussetzungen für Eigennutzung oder Vermietung.

Die Wohnung liegt in einer sehr lebendigen und gut angebundenen Wohngegend im 15. Bezirk (Rudolfsheim-Fünfhaus). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die nächstgelegene U-Bahn-Station **U3 (Wiener Linien) „Johnstraße“** sowie weitere öffentliche Verbindungen sind fußläufig erreichbar.

Der nahe Meiselmarkt bietet frische Lebensmittel, sowie ein klassisches Markterlebnis.

Hinweis:

Alle Angaben wurden von uns sorgfältig kontrolliert und geprüft, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen.

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung: Alexander Vasic

Tel: +43/660 38 94 377

Mail: vasic@vindobona-badura.at

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen

können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

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