

## **Erstbezug nach Luxussanierung: Altbauwohnung der Extraklasse**



**Objektnummer: 20015**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sturzgasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

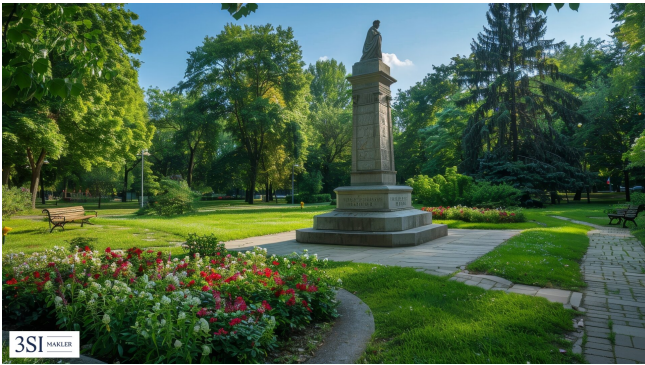


**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80





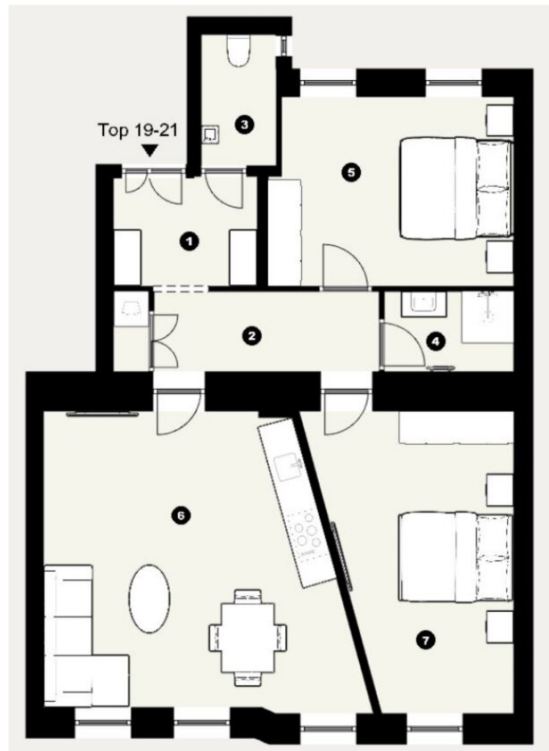


Sturzgasse 44  
1150 Wien

Top 19-21 · 2 Obergeschoss

**Wohnfläche** 73,31 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	4,78 m <sup>2</sup>
2	Gang	6,51 m <sup>2</sup>
3	WC	2,98 m <sup>2</sup>
4	Bad	3,16 m <sup>2</sup>
5	Schlafzimmer	13,72 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	26,27 m <sup>2</sup>
7	Schlafzimmer	15,89 m <sup>2</sup>



Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Sturzgasse - Das Leben in der Stadt

**Im Haus befindet sich kein Personenlift.**

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Sturzgasse 44 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das Zinshaus verfügt über 3 Regelgeschoße.

Zum Verkauf gelangen 11 Wohnungen und eine Geschäftsfläche, davon sind 8 Wohnungen top saniert und hochwertig ausgestattet, die restlichen 3 Wohnungen werden als gepflegte Wohnungen im IST-Zustand verkauft.

Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist optimal, da fußläufig alle Bedürfnisse des täglichen Alltags gedeckt werden. Nur ein paar Minuten entfernt liegt auch der Meiselmarkt, welcher mit lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt. Die U-Bahn-Station U3 "Johnstraße" ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

### Highlights Ausstattung

- Nach modernsten Standards renoviert
- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung
- Großformat Feinsteinzeug

- Vollholz Kassettentüren
- Fußbodenheizung

## Top 19-21

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Altbauwohnung im 2. Stock. Die Stilaltbau-Wohnung wurde vor kurzem saniert und verfügt über einen Fischgrät-Eichenparkett und ist mit stilvollen Kassettentüren ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Das Bad und das WC bestechen durch hochwertige Marken-Armaturen & Keramiken. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette mit Handwaschbecken

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung. Auf Wunsch kann ein schmaler Balkon in den Innenhof angebaut werden. Die Kosten für den Anbau sind nicht im Kaufpreis enthalten, der Balkon ist jedoch bereits behördlich bewilligt.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das

sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m  
Apotheke <125m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <1.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <225m  
Universität <675m  
Höhere Schule <1.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <125m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <125m



Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap