

**Optimal geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung - in
ruhiger Wohngegend des 15. Bezirks**



Objektnummer: 20012

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:	38,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80
H +43 699 10 34 29 38
F +43 1 607 55 80





Sturzgasse 44,
1150

Top 17 • 1.OG

Wohnfläche 38,25 m²
Balkon 6,13 m²

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



A4 M 1:100 0 5

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

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 17

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Altbauwohnung im 1. Stock einer eleganten Liegenschaft im Gründerzeitstil. Die Stilaltbau-Wohnung befindet sich derzeit noch im unsanierten Ist-Zustand, kann jedoch nach Ihren individuellen Wünschen saniert und modernisiert werden. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem clever durchdachten Grundriss und optimalen Lichtverhältnissen. Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

Die Aufteilung ist wie folgt:

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

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 BGBI. 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