

## **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung: lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung**



**Objektnummer: 6737**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sturzgasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













**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>



## Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend diese sonnendurchflutete, hochwertig sanierte 3 Zimmerwohnung in guter Lage des 15. Bezirks an. Mit knapp 78 m<sup>2</sup> sehr guter Raumgestaltung bietet diese Immobilie ausreichend Platz und viel Wohnkomfort. Die moderne Ausstattung ist von hoher Qualität. Eleganter Feinstein im Badezimmer, wunderschöne Eiche Vollholz Parkettböden in Fischgrätmuster gelegt, Vollholztüren, chice Beleuchtungselemente und Fußbodenheizung geben ein wundervolles Lebensgefühl. Neben zahlreichen Wohnungen wurden auch die Fassade und die Allgemeinflächen dieses prachtvollen Gründerzeithauses aufwendig renoviert.

### Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

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

### Zentrale Lage

In guter, zentraler Lage nahe an der U3 und der Straßenbahnlinie 49 gelegen, erreicht man auf kurzem Wege die Bezirke innerhalb des Gürtels aber auch Schönbrunn und den 14. Bezirk. In der nahen Umgebung bietet sich es ein weitreichendes Angebot an Schulen- und Kinderbetreuungseinrichtungen, vielfältige ärztliche Versorgung und mit dem Meiselmarkt und zahlreichen Nahversorgern eine bunte Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <125m  
Klinik <1.475m  
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 <325m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap