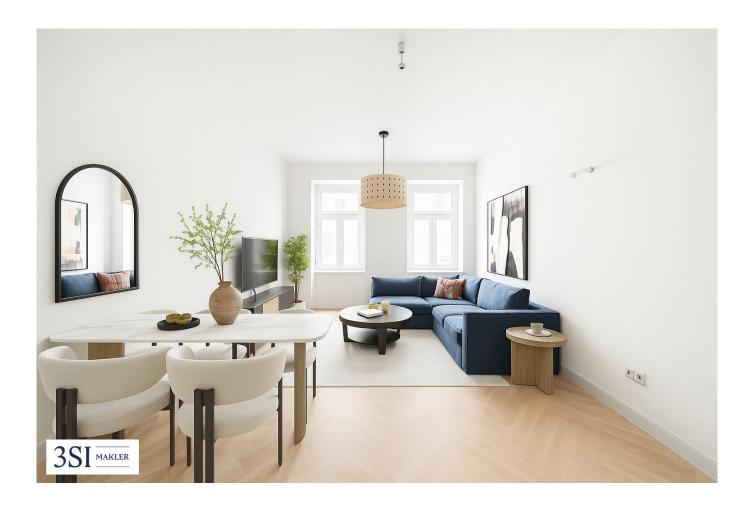
Stilvoller Altbau trifft modernen Luxus – Exklusives Wohnen mit Balkon



Wohnzimmer

Objektnummer: 21314

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Sturzgasse 44

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1150 Wien

Baujahr: 1900 Zustand: Erstbezug

Alter: Altbau Wohnfläche: 46,04 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Kaufpreis: 309.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

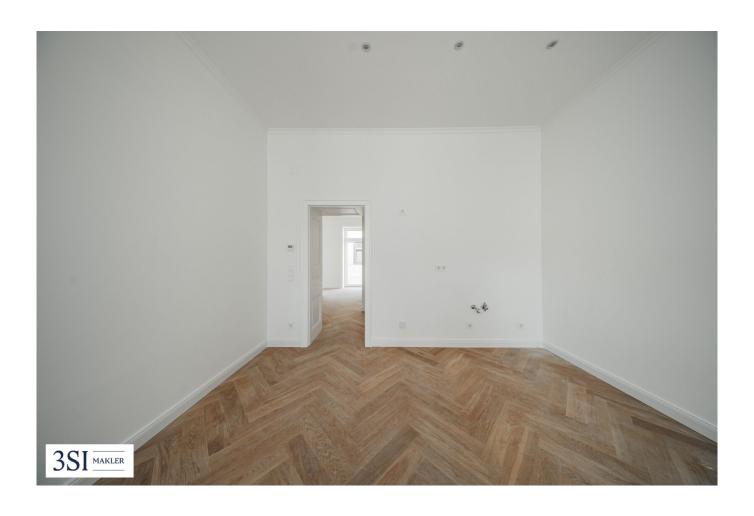
Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

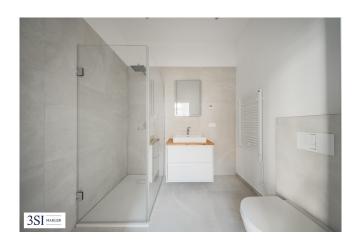
T +43 1 607 58 58 - 55 H +43 660 55 84 214



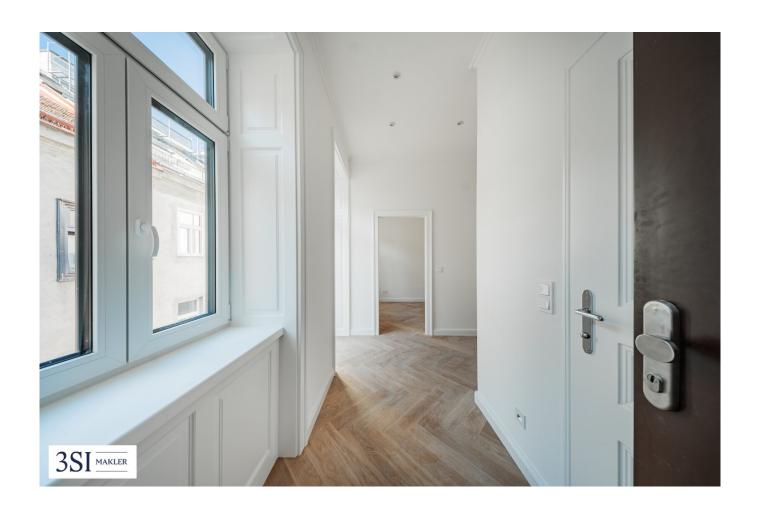


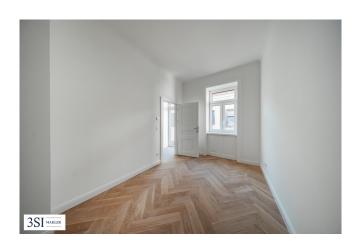














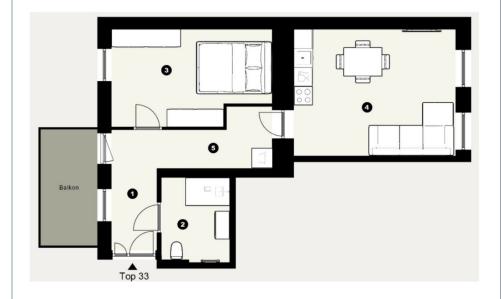




Sturzgasse 44 1150 Wien

Top 33 · 3 Obergeschoss

	ohnfläche lkon	46,04 m ² 6,97 m ²
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	$5,88 \text{ m}^2$



Rei Immohilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

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 33

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Altbauwohnung im 3. 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.

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 <175m Straßenbahn <125m Bahnhof <100m Autobahnanschluss <4.525m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap