

Dein Erstes Eigentum | Erstbezug nach Generalsanierung



Objektnummer: 2022

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:	41,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	72,93 €
USt.:	7,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien







Sturzgasse 44,
1150

Top 17 • 1.OG

Wohnfläche 41,25 m²
Balkon 6,13 m²

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



A4 M 1:100 0 5

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

Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 17 befindet sich im 1. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Wiener Altbaus aus der Jahrhundertwende. Das gesamte Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend revitalisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst wird hochwertig saniert und als **Erstbezug** angeboten.

Mit einer Wohnfläche von **41,25 m²** bietet sie eine kompakte, aber sehr gut durchdachte Raumaufteilung, ideal für Singles, Paare oder als Stadtwohnung. Die Grundrissgestaltung ermöglicht helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Die klassische Altbauwohnung befindet sich aktuell noch in ihrem ursprünglichen unsanierten Zustand.

Die dargestellten Fotos dienen als Symbolbilder und zeigen eine bereits fertiggestellte Wohnung mit vergleichbarer Ausstattung.

Das Schlüsselbrett

- Wohnfläche: 41,25m²
- 2 Zimmer
- Große Wohnküche mit viel Platz für Wohnen, Essen und Kochen
- Ruhiges Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Dusche
- Separate Toilette
- Vorraum mit Platz für Garderobe

Ausstattung & Highlights

- Hochwertiger **Eichen-Fischgrätparkett**
- Klassische **Kassettenüren** im Altbaustil
- **Fußbodenheizung** für hohen Wohnkomfort
- Moderne Sanitärausstattung
- Fahrradraum im Haus
- Hohe Räume mit typischem Altbaucharakter

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Die U3 in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Straßenbahnline 49 vom Ring bis zur Bujattigasse in 1140 Wien.
- Buslinien wie der 10A und der 12A sind ebenfalls vorhanden.

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