

Altbau Prestige | Zentral begehbar und Bezugsfertig



Objektnummer: 2025

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:	73,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	123,73 €
USt.:	12,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien







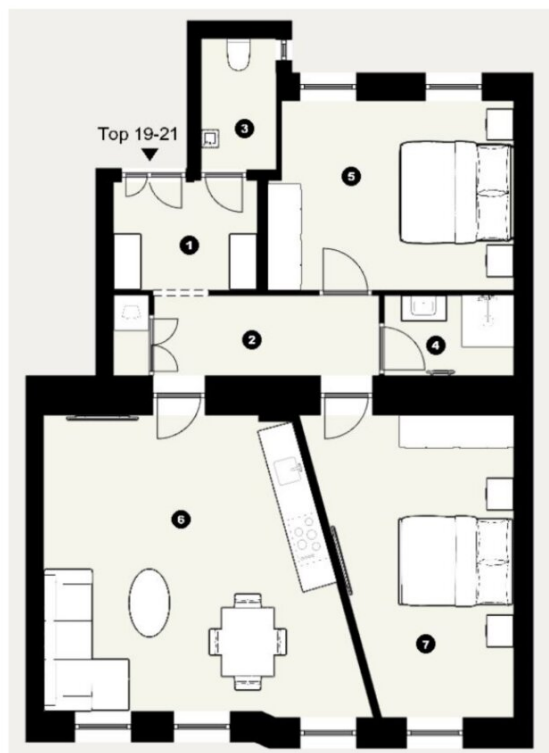


Sturzgasse 44
1150 Wien

Top 19-21 · 2. Obergeschoss

Wohnfläche 73,31 m²

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



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

Objektbeschreibung

Willkommen in einem revitalisierten Stilaltbau im Herzen des 15. Bezirks!

In urbaner, hervorragend angebundener Lage von Rudolfsheim-Fünfhaus bietet sich Ihnen die Möglichkeit, eine hochwertig sanierte Altbauwohnung mit außergewöhnlicher Freifläche zu erwerben. Die Wohnungen befinden sich im 2. Obergeschoss eines liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehauses und vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Großzügige Raumhöhen, helle Wohnräume und eine beeindruckende Freifläche schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten zu finden ist. Die Wohnung wird als Erstbezug nach Sanierung übergeben und eignet sich ideal für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Liegenschaft befindet sich in einem klassischen Gründerzeit-Altbau aus der Jahrhundertwende, der in den letzten Jahren sorgfältig revitalisiert wurde. Das Zinshaus mit drei Regelgeschoßen überzeugt durch eine stilvolle Außenfassade und neu gestaltete Allgemeinbereiche – eine gelungene Kombination aus historischem Bestand und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung ist bereits hochwertig saniert und wird als **Erstbezug** angeboten. Sie besticht durch hochwertige Innenausstattung, sowie klassische Altbau-Atmosphäre.

Die räumliche Gestaltung bietet eine gute Mischung aus gemeinschaftlicher Offenheit (Wohnküche) und Rückzugsmöglichkeiten (Schlafzimmer / zusätzliches Zimmer). Das Layout eignet sich sowohl für ein Paar, Einzelpersonen mit Homeoffice oder auch eine kleine Wohngemeinschaft.

Details zur Immobilie auf einen Blick:

- **Wohnfläche: ca. 73,31 m²**
- **Zimmer: 3**
- **Stockwerk: 2. Obergeschoss (KEIN Lift)**
- **Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**

- **Altbau mit revitalisierter Fassade und Allgemeinflächen**

Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertiger **Eichen-Vollholzparkett (Fischgrät)** – klassischer Altbau-Stil mit edler Optik.
- **Vollholz-Kassetten Türen** und typische Altbau-Elemente, die dem Zuhause Atmosphäre und Charakter verleihen.
- **Fußbodenheizung** und moderne Heiztechnik (Gas) sorgen für angenehmes Raumklima.
- **Sanitärausstattung:** Bad mit Dusche, separate Toilette, moderne Installationen & hochwertige Armaturen – Umsetzung nach Sanierung.
- **Küche:** offene bzw. Wohnküche – ideal zum Kochen, Essen und Wohnen in einem hellen, offenen Raum.
- **Technik & Infrastruktur:** Kabel-/Sat-TV oder DVB-T, digitale Anschlüsse, Fahrradraum im Haus vorhanden.
- **Flexibilität:** Räume sind veränderbar — gute Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnformen (Eigennutzung, Paar, WG, Büro etc.).

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum, großzügiger Wohnbereich mit Küchenanschluss, Schlafzimmer, Gästezimmer, Badezimmer mit moderner Ausstattung, separates WC.

Die Wohnung liegt in einer sehr lebendigen und gut angebundenen Wohngegend im 15. Bezirk (Rudolfsheim-Fünfhaus). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – die nächstgelegene U-Bahn-Station (U3 (Wiener Linien) „Johnstraße“) und andere öffentliche Verbindungen sind fußläufig erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Cafés und alle notwendigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahe gelegene Meiselmarkt bietet frische Lebensmittel und Marktflair — ideal für Menschen, die urbanes Leben und gute Infrastruktur schätzen.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

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