

Revitalisierter Altbau mit großzügiger Freifläche



Objektnummer: 2037

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 55,50 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | E 185,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,91 |
| Kaufpreis: | 350.000,00 € |
| Betriebskosten: | 99,47 € |
| USt.: | 9,95 € |
| 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 26

Wohnfläche 55,50 m²
Balkonfläche 13,14 m²

- 1 Vorraum
- 2 Vorraum
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Küche
- 6 WC
- 7 Balkon



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planansicht 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.



Objektbeschreibung

Hier finden Sie einen 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 **Top 26** wird hochwertig saniert und wird als **Erstbezug nach Sanierung** angeboten. Sie verbindet klassische Altbau-Atmosphäre mit zeitgemäßer Ausstattung und verfügt über eine außergewöhnlich großzügige Freifläche, die den Wohnraum ideal ergänzt.

ACHTUNG: *Die Bilder der sanierten Räume sind Symbolfotos und sollen den hochwertigen Sanierungsstandard abbilden.*

Die räumliche Gestaltung bietet eine ausgewogene Mischung aus offenem, kommunikativem Wohnbereich und ruhigem Rückzugsraum. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume.

Hard Facts:

- **Wohnfläche: 55,50 m²**
- **Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohnbereich mit offener Wohnküche, Schlafzimmer)**
- **Stockwerk: 3. Obergeschoss**
- **Freifläche: Balkon/Terrasse ca. 13,14 m**

Top Features

- **Vollholz-Kassettentüren** und typische Altbau-Elemente verleihen dem Zuhause Atmosphäre und Charakter.
- **Fußbodenheizung** und moderne Heiztechnik sorgen für ein angenehmes Raumklima.
- **Sanitärausstattung:** modernes Bad mit hochwertiger Ausstattung, separate Toilette

- **Küche:** offene Wohnküche – ideal zum Kochen, Essen und Wohnen in einem hellen, großzügigen Raum.
- Hochwertiger **Eichen-Vollholzparkett in Fischgrätverlegung** – klassischer Altbau-Stil mit eleganter Optik.

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“** sowie weitere öffentliche Verbindungen sind fußläufig erreichbar.

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