

## Revitalisierter Altbau mit großzügiger Freifläche



**Objektnummer: 2037**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien



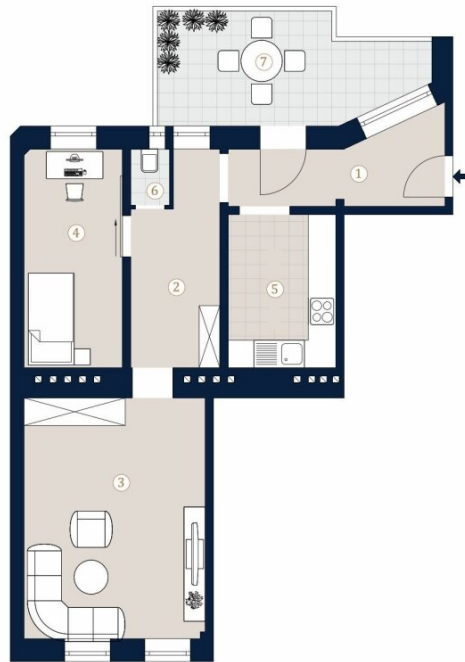


Sturzgasse 44  
1150 Wien

Top 26

Wohnfläche 55,50 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche 13,14 m<sup>2</sup>

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

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-Kassetten Türen** 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