

**47 m² Hochwertig ausgestatteter Altbau mit Charakter -
zentrale Lage.**



Wohnzimmer

Objektnummer: 2038

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:	47,12 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



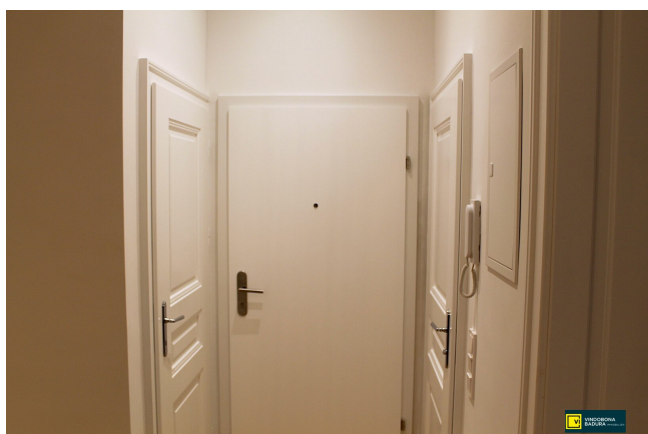
Alexander Vasic

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden bei Wien

H +43 660 3894377

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Sturzgasse 44
1150 Wien

Top 28-29 · 3 Obergeschoss

Wohnfläche 47,12 m²

1	Vorraum	2,10 m ²
2	WC	1,10 m ²
3	Wohnküche	22,24 m ²
4	Abstellraum	1,38 m ²
5	Schlafzimmer	3,15 m ²
6	Wohnküche	17,15 m ²



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

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

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 28–29** zählt zu den hochwertig sanierten Einheiten des Hauses und wird als **Erstbezug** angeboten. Sie verbindet klassische Altbau-Atmosphäre mit zeitgemäßer Ausstattung und überzeugt durch einen effizient geplanten Grundriss sowie helle Wohnräume

Die räumliche Gestaltung bietet eine ausgewogene Mischung aus offenem, kommunikativem Wohnbereich und ruhigem Rückzugsraum. Das Layout eignet sich ideal für Singles, Paare oder als kompakte Anlagewohnung und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume.

Hard Facts:

- **Wohnfläche: 47,12 m²**
- **Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohnbereich mit offener Wohnküche, Schlafzimmer)**
- **Stockwerk: 3. Obergeschoss**

Top Features:

- Hochwertiger **Eichen-Vollholzparkett in Fischgrätverlegung** – klassischer Altbau-Stil mit eleganter Optik.
- **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, offenen Raum.

Die Wohnung liegt in einer sehr lebendigen und öffentlich 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. Der nahe Meiselmarkt bietet neben frischen Lebensmitteln, ein klassisches Markerlebnis.

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung: Alexander Vasic

Tel: +43/660 38 94 377

Mail: vasic@vindobona-badura.at

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