

Ideal für Stadtliebhaber | Altbauwohnung mit Balkon



 VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Objektnummer: 2040

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:	46,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 185,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	78,61 €
USt.:	7,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien







 VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN

Sturzgasse 44
1150 Wien

Top 33 · 3 Obergeschoß

Wohnfläche 46,04 m²
Balkon 6,97 m²

1 Vorraum 5,23 m²
2 Bad mit WC 4,38 m²
3 Schlafzimmer 11,81 m²
4 Wohnküche 18,74 m²
5 Gang 5,88 m²



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

Dieses sorgfältig revitalisierte Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende verbindet den Charme klassischer Wiener Architektur mit den Anforderungen modernen Wohnens. Die stilvoll erneuerte Fassade sowie die hochwertig gestalteten Allgemeinbereiche unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses mit drei Regelgeschoßen.

Die Wohnung **Top 33** zählt zu den hochwertig sanierten Einheiten des Hauses und wird als **Erstbezug** angeboten. Sie überzeugt durch klassische Altbau-Elemente, helle Räume und einen effizient geplanten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die räumliche Gestaltung bietet eine ausgewogene Mischung aus offenem Wohnbereich und ruhigem Rückzugsraum. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles, Paare oder als kompakte, hochwertige Anlagewohnung.

Hard Facts:

- Wohnfläche: 42,36 m²
- Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohnbereich mit offener Wohnküche, Schlafzimmer)
- Stockwerk: 3. Obergeschoss (KEIN Lift)

Top Features:

- Hochwertiger **Eichen-Vollholzparkett in Fischgrätverlegung** – klassischer Altbau-Stil mit eleganter Optik.
- **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, zeitgemäße Installationen und Armaturen – Umsetzung im Zuge der Sanierung.
- **Küche:** offene 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:** gut geschnittener Grundriss mit sehr guten Voraussetzungen für Eigennutzung oder Vermietung.

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. Der nahe Meiselmarkt bietet frische Lebensmittel, sowie ein klassisches Markterlebnis.

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