

**Ideal für Stadtliebhaber | Altbauwohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 2040**

**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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,06 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>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,61 €
<b>USt.:</b>	7,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien



**V** VINDOBONA  
**BADURA** IMMOBILIEN



**V** VINDOBONA  
**BADURA** IMMOBILIEN





Sturzgasse 44  
1150 Wien

Top 33 · 3 Obergeschoß

**Wohnfläche** 46,04 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 6,97 m<sup>2</sup>

1 Vorraum 5,23 m<sup>2</sup>  
2 Bad mit WC 4,38 m<sup>2</sup>  
3 Schlafzimmer 11,81 m<sup>2</sup>  
4 Wohnküche 18,74 m<sup>2</sup>  
5 Gang 5,88 m<sup>2</sup>



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 m<sup>2</sup>
- 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