

**Elegante Altbauwohnung mit 7 m<sup>2</sup> Freifläche –  
hochwertiger Erstbezug.**



Wohnküche

**Objektnummer: 2039**

**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>	50,18 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 185,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Vasic**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8/6  
2500 Baden bei Wien

H +43 660 3894377







Sturzgasse 44  
1150 Wien

Top 31-32 · 3 Obergeschoss

**Wohnfläche** 50,18 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 7,45 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	3,89 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	2,15 m <sup>2</sup>
3	WC	1,45 m <sup>2</sup>
4	Gang	4,56 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	22,57 m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer	11,85 m <sup>2</sup>
7	Bad	3,70 m <sup>2</sup>

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

Dieses stilvolle Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende wurde in den letzten Jahren umfassend revitalisiert und präsentiert sich heute als gelungene Symbiose aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Das Zinshaus mit drei Regelgeschoßen überzeugt durch eine repräsentative Fassade sowie hochwertig erneuerte Allgemeinbereiche.

Die Wohnung **Top 31–32** zählt zu den hochwertig sanierten Einheiten des Hauses und wird als **Erstbezug** angeboten. Sie verbindet klassische Altbau-Atmosphäre mit moderner Ausstattung und verfügt über eine attraktive Freifläche, die den Wohnraum sinnvoll ergänzt.

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

### Hard Facts:

- **Wohnfläche: 50,18 m²**
- **Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohnbereich mit offener Wohnküche, Schlafzimmer)**
- **Stockwerk: 3. Obergeschoss**
- **Freifläche: Balkon ca. 7,45 m²**

### 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.
- **Küche:** offene Wohnküche – ideal zum Kochen, Essen und Wohnen in einem hellen, offenen Raum.

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.

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