

**Ruhig gelegene Altbauwohnung im 15. Bezirk - Lassen Sie  
Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr neues  
Zuhause**



**Objektnummer: 21626**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sturzgasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	165.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80

Ge  
Ve

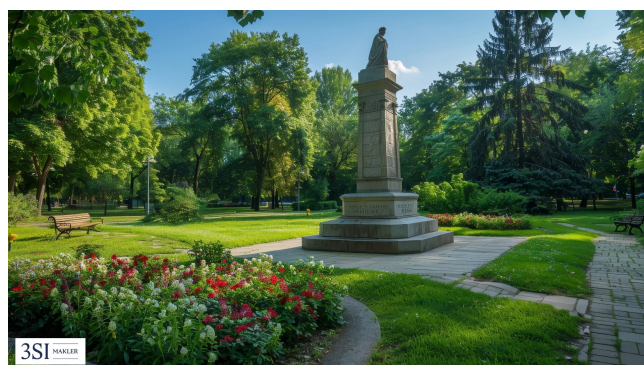




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





Sturzgasse 44,  
1150

Top 17 • 1.OG

Wohnfläche 38,25 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,13 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Küche
- 6 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Rei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 17

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer Altbauwohnung im 1. Stock. Die Stilaltbau-Wohnung befindet sich im gebrauchten Zustand und kann auf Wunsch nach Ihren individuellen Wünschen saniert werden. Die angezeigten Beispielbilder spiegeln den Zustand nach einer vollumfänglichen Sanierung entsprechend höchster 3SI-Qualitäts-Standards wieder. Diese enthalten beispielsweise Fischgrät-Eichenparkett und stilvolle Kassettentüren, eleganten Deckenstuck und feine Vertäfelungen sowie moderne Elemente wie Fußbodenheizung und mehrfach verglaste Kunststofffenster. Diese ansprechende Wohneinheit überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer absoluten Ruhelage in den begrünten Innenhof. Die Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Toilette mit Handwaschbecken

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin,

dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m  
Apotheke <125m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <1.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <225m  
Universität <675m  
Höhere Schule <1.050m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <125m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <4.525m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap