

**Viel Platz für Ihre Wohnideen – Wohnung mit Potenzial
und perfekter Infrastruktur**



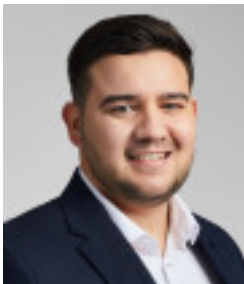
Objektnummer: 22464
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sturzgasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	210.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80



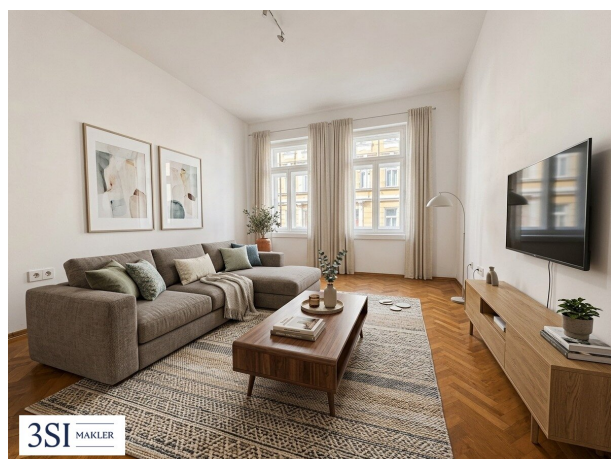
Profitieren Sie von der
3SI GEBÜHREN-AKTION!
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung
beim Wohnungskauf.*

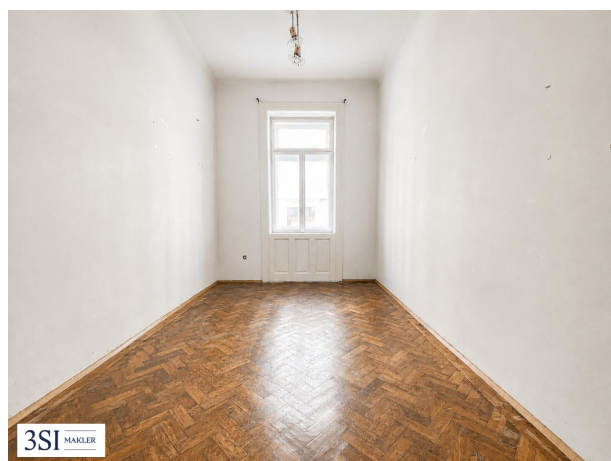
Nur mehr bis 31.08.2026:
**Bis zu
€ 25.000
sparen**

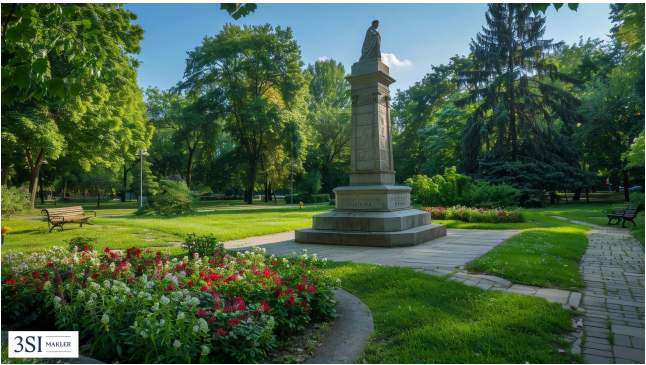
Suche
Wohnraum,
der zu mir
passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/gebuehren-aktion

3SI MAKLER



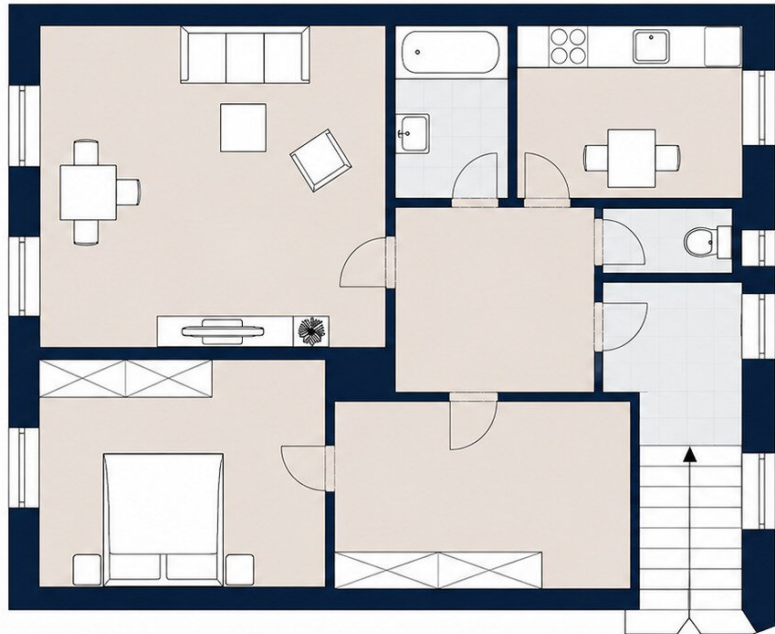




Sturzgasse 44
1150 Wien

Top 3
Hochparterre

Wohnfläche ca. 59 m²



A4 M 1:100 0 5

Objektbeschreibung

Sturzgasse - Das Leben in der Stadt

Im Haus befindet sich kein Personenlift.

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Sturzgasse 44 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das Zinshaus verfügt über 3 Regelgeschoße.

Zum Verkauf gelangen 11 Wohnungen und eine Geschäftsfläche, davon sind 8 Wohnungen top saniert und hochwertig ausgestattet, die restlichen 3 Wohnungen werden als gepflegte Wohnungen im IST-Zustand verkauft.

Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Infrastruktur ist optimal, da fußläufig alle Bedürfnisse des täglichen Alltags gedeckt werden. Nur ein paar Minuten entfernt liegt auch der Meiselmarkt, welcher mit lukullischen Köstlichkeiten aus aller Welt an die Marktstände lockt. Die U-Bahn-Station U3 "Johnstraße" ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt.

Highlights Ausstattung

- Nach modernsten Standards renoviert
- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung
- Großformat Feinsteinzeug

- Vollholz Kassettentüren
- Fußbodenheizung

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Jetzt bis zu 25.000 € sparen!

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details:
www.3si.at/de/gebuehren-aktion

Top 3 im Hochparterre

Zum Verkauf gelangt eine Wohnung mit hervorragender Grundsubstanz und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Homeoffice, Schrankraum oder Hobbyraum nutzen lässt, abgerundet wird der Grundriss mit dem Badezimmer und separatem WC.

Aktuell ist keine verlegte Heizungsanlage vorhanden. Die Beheizung erfolgte bislang über Elektroheizungen, zusätzlich befindet sich ein Gasofen in der Wohnung. Die Grundsubstanz der Wohnung ist jedoch gut und bietet eine solide Basis für eine individuelle Modernisierung.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe

künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 BGBl. 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