

**++NEU++ Altbaujuwel zum Sanieren – 2,5-Zimmer
Wohnung mit guter Raumaufteilung**



Objektnummer: 62303

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruckergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,28 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	95,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,54
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	135,15 €
USt.:	13,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40













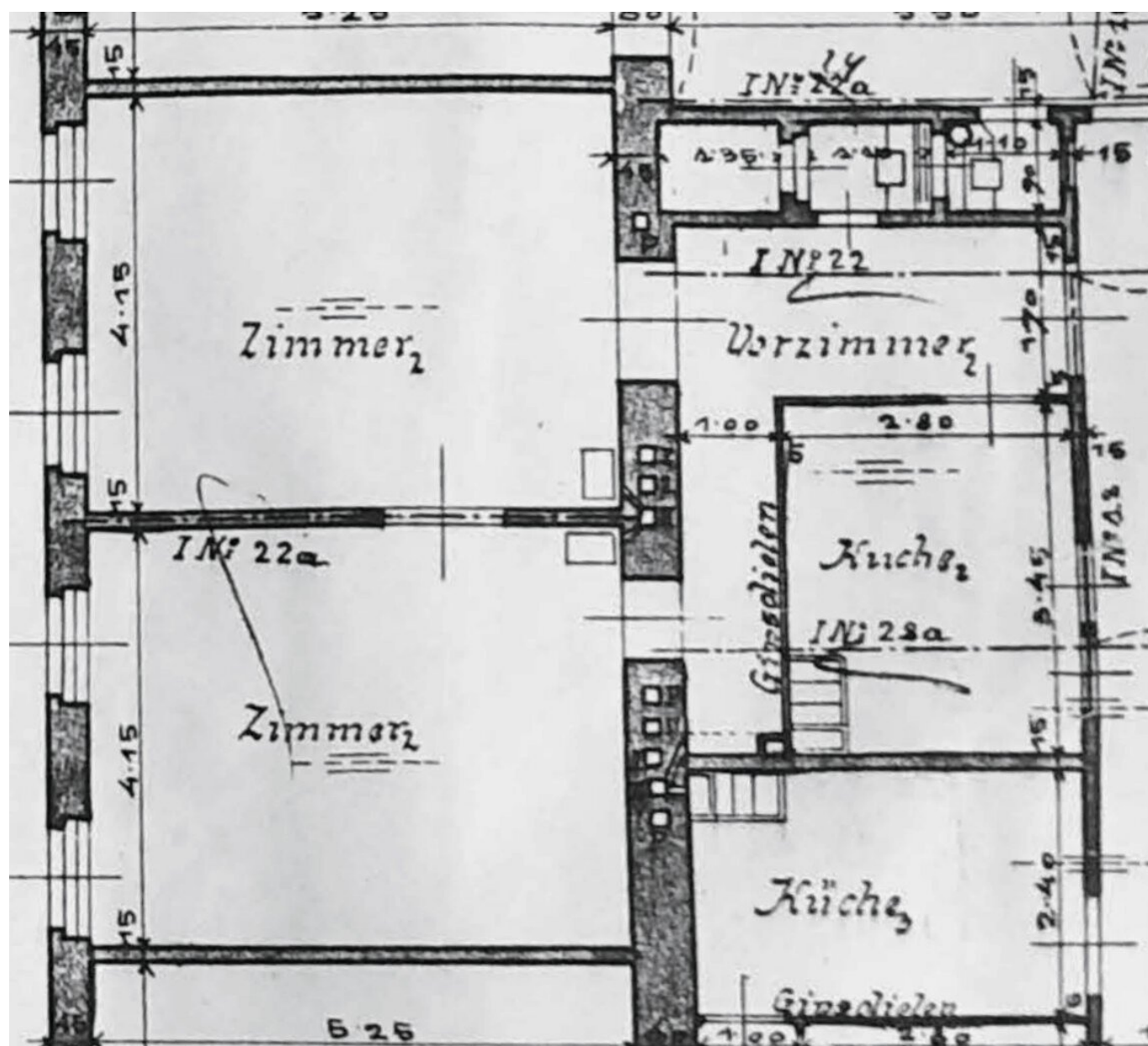
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



ADONIA
Immobilien



Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 64 m², 3. Stock, gute Lage

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 64 m² große 2-Zimmer-Altbauwohnung** in einer **begehrten Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks**.

Besichtigung

++ Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! ++

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, idealerweise gleich mit Ihren **Terminwünschen**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- getrennte Küche
- Zimmer

- Zimmer

Hinweis: Siehe **aktuelle Fotos** und **Grundriss**.

Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft. Die getrennte Küche kann auch in ein 3. Zimmer umgebaut werden.

Das Haus

- Die Einheit befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gut erhaltenen Altbaus ohne Aufzug.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **guten Lage im 12. Bezirk** mit erstklassiger Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken in der Umgebung.
- **Gesundheit:** Diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeit:** Der **Schönbrunner Schlosspark** ist fußläufig erreichbar und bietet zahlreiche

Sport- und Erholungsmöglichkeiten.

- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ideal angebunden.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen:**

- **Bahnhof Meidling:**
 - Diverse S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S4, S80).
 - Anschluss an regionale und überregionale Züge.
 - Straßenbahnen und Linienbusse.
- **U-Bahn:**
 - **U6-Station Meidling** wenige Minuten entfernt.

- **Buslinie:**
 - **9A** in Gehweite.

Die **Wiener Innenstadt** ist in nur **20 Minuten** erreichbar.

Preis

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 189.000,-**
- monatliche Kosten: 217,56 €
- Rechtsanwalt: **Mag. Markus Wieneroiter**, Hohenstaufengasse 9/2, 1010 Wien (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap