

**DACHGESCHOSS-ELEGANZ AUF 2 EBENEN – RUND 148
M² NUTZFLÄCHE MIT GALERIE, WEITBLICK & RUND 17 M²
DACHTERRASSE NAHE SCHÖNBRUNN ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618772

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Nutzfläche:	148,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,16 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.689,19 €
Betriebskosten:	293,89 €
USt.:	34,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Gith

IMMO-GITH GmbH
Kriegsherrgasse 7
2380 Perchtoldsdorf

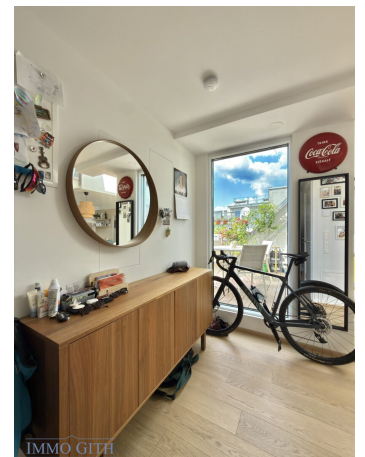
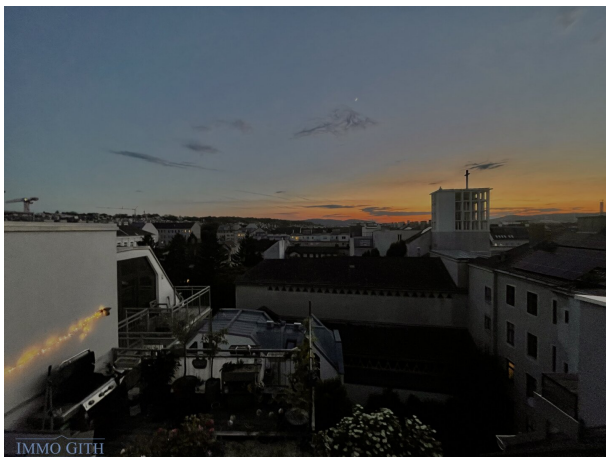
T +436769381429

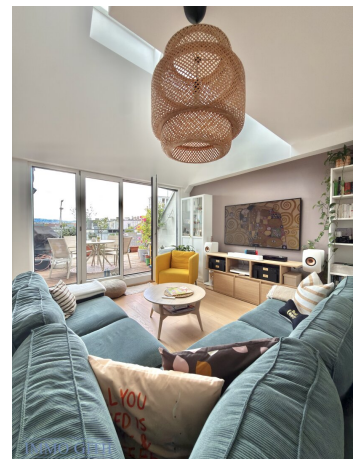
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur











IMMO GITH

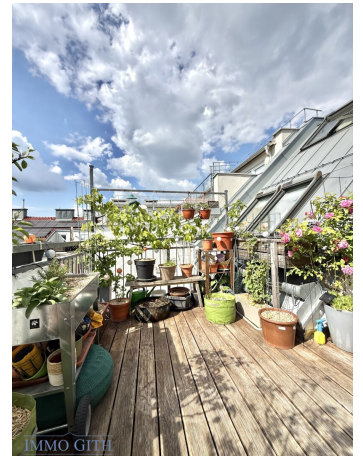


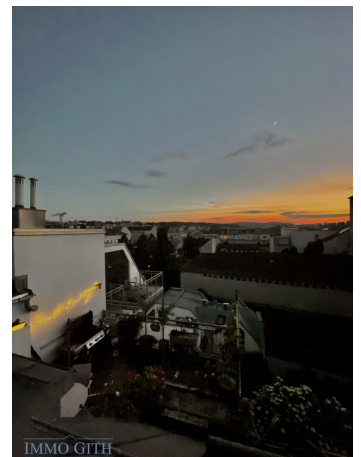
IMMO GITH

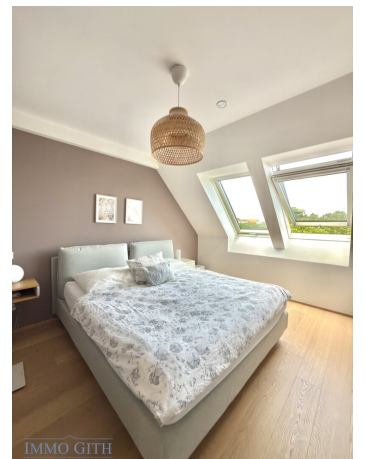


IMMO GITH















IMMO GITH

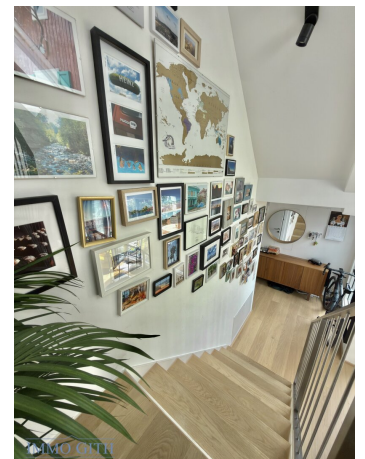


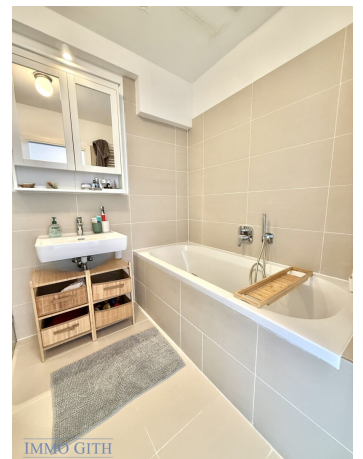
IMMO GITH



IMMO GITH

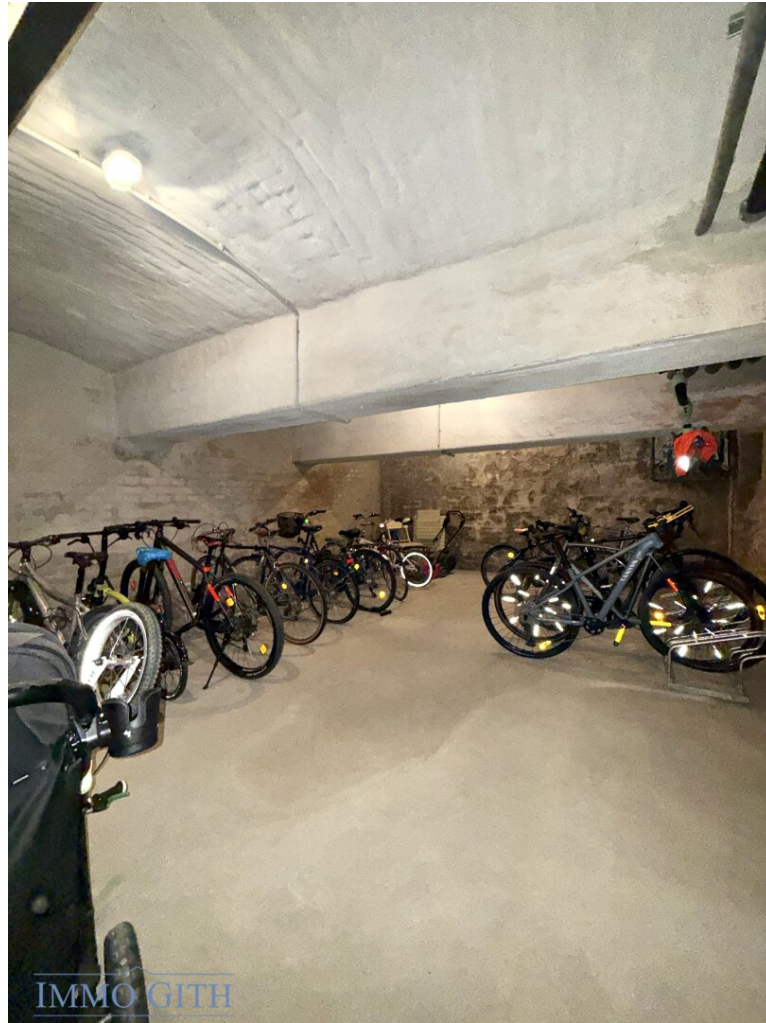














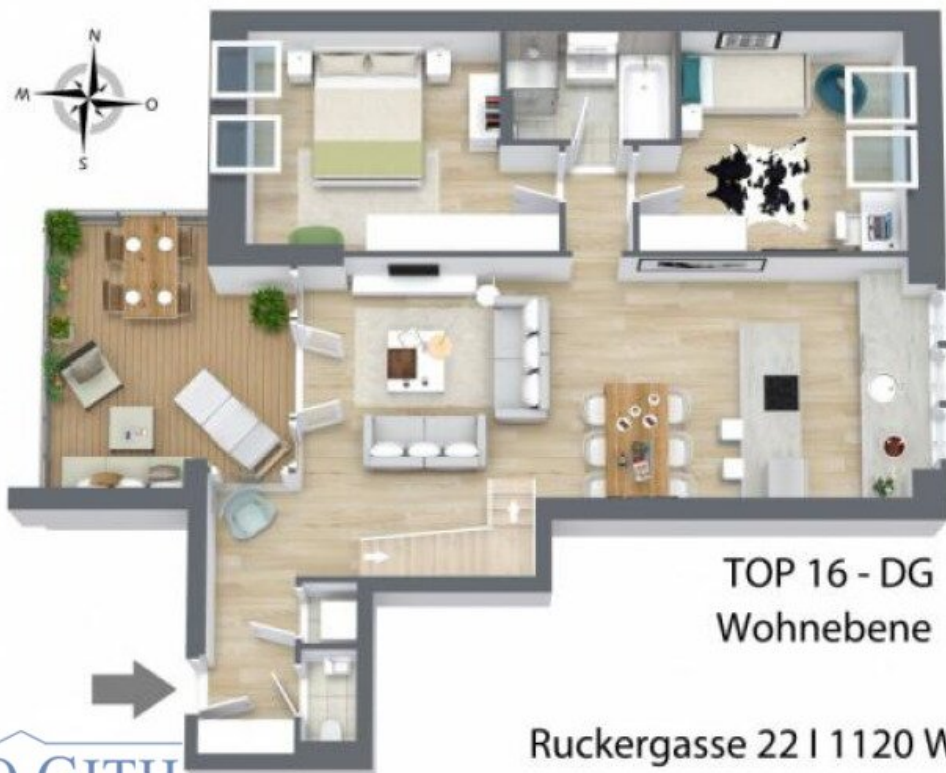
IMMO GITH



TOP 16 - DG
Galerieebene

IMMO GITH

Ruckergasse 22 | 1120 Wien



TOP 16 - DG
Wohnebene

Ruckergasse 22 | 1120 Wien

IMMO GITH

TOP 16
DG

GALERIE

WOHNFLÄCHE:	ca. 97,78 m ²
GALERIEFLÄCHEN:	ca. 33,07 m ²
TERRASSE:	ca. 5,42 m ²
BALKON:	ca. 11,18 m ²
ZIMMER:	3
GALERIE/AR:	2



DG 2



DG 1



INNENHOF



DG 2



INNENHOF



RUCKERGASSE



RUCKERGASSE



INNENHOF

Legend: 100% = Maximum value; 0% = Zero; 50% = Half maximum

Kirchen können auf Grund von Bauteilungen entstehen. Die abgebildeten Mittel sind nur symbolisch und nicht verteilungsgemäß. Kirche nicht isoliert – nur Ansohn

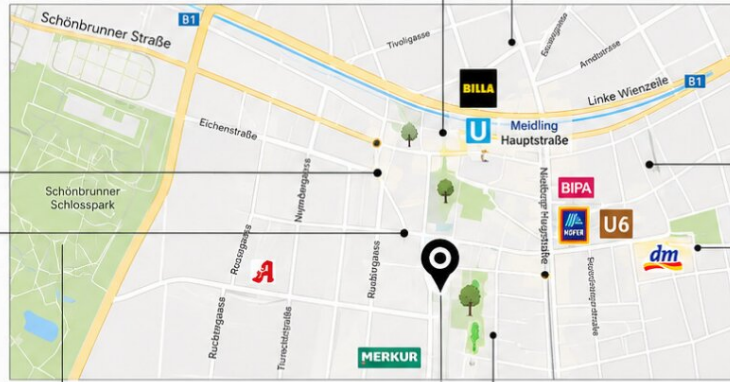


Theriesenbadpark & Theresienbad



U4

U4 "Meidling Hauptstraße" in ca. 5 min
fußläufig erreichbar



Volksschule Nymphengasse

Gymnasium &
Realgymnasium Rosasgasse

Shoppen in der
Meidlinger Hauptstraße

Obst & Gemüse
Meidlinger Markt



U6 "Niederhofstraße"
in ca. 6 min
fußläufig erreichbar



Schloss Schönbrunn



Kindergarten der Stadt Wien



Bus Nr. 9A, 15A, 62A
Ca. 1 min fußläufig erreichbar

WOHNUNGEN RUCKERGASSE 22 | 1120 WIEN

Objektbeschreibung

DACHGESCHOSS-ELEGANZ AUF 2 EBENEN – RUND 148 M² NUTZFLÄCHE MIT GALERIE, WEITBLICK & RUND 17 M² DACHTERRASSE NAHE SCHÖNBRUNN ZU KAUFEN!

DIE LAGE:

Zum Verkauf gelangt eine **außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Ruckergasse, 1120 Wien** – in gefragter Lage nahe **Theresienbad, Meidlinger Hauptstraße und Schloss Schönbrunn**.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit **sehr guter Infrastruktur**, kurzen Wegen und hoher Lebensqualität. Die **U4-Station Meidling Hauptstraße** ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso die **U6-Station Niederhofstraße**. Zusätzlich befinden sich die Buslinien 9A, 15A und 62A sowie der Bahnhof Meidling mit zahlreichen S-Bahn-Verbindungen in gut erreichbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, der Meidlinger Markt, das **Theresienbad** sowie der **Schlosspark Schönbrunn** liegen in der Nähe. Besonders attraktiv ist das direkte Umfeld mit dem **Theresienbad samt angrenzender Grünfläche**, dem nahegelegenen **Christine-Busta-Park mit Kinderspielplatz** sowie einem **städtischen Kindergarten** in unmittelbarer Umgebung. Dadurch bietet die Lage eine angenehme Kombination aus urbaner Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und Erholungsflächen.

DIE WOHNUNG:

Dieses **helle Dachgeschoß-Juwel** befindet sich im Dachgeschoss eines revitalisierten Hauses und erstreckt sich über **zwei Ebenen**.

Die Wohnung bietet rund **148 m² Nutzfläche** (2 Ebenen+ Terrasse) und überzeugt mit einer außergewöhnlichen Raumaufteilung: rund **131 m² Wohnfläche** (98 m² 1. Ebene + 33 m² Gallerie), sowie eine rund **17 m² große westseitige Dachterrasse** mit wunderbarem Weitblick.

Bereits der Eingangsbereich ist angenehm durchdacht: Ein Vorraum, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum, der derzeit als Wasch- und Wirtschaftsbereich genutzt wird, sorgen für Komfort im Alltag.

Das Herzstück der unteren Ebene ist die **großzügige, helle Wohnküche mit Wohn- und Essbereich**, hochwertiger **DAN-Küche** und direktem Ausgang auf die **Dachterrasse**. Die Küche überzeugt mit einer sehr hochwertigen Geräteausstattung, darunter mehrere **MIELE-Geräte**, ein **Induktionskochfeld mit Boost-Funktion**, Geschirrspüler mit **PowerDisks und App-Steuerung**, ein separater Gefrierschrank sowie ein **Weinkühlschrank von CASO Germany**. Die offene Gestaltung, die angenehme Raumhöhe und der schöne Lichteinfall schaffen ein modernes, luftiges Wohngefühl.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich **zwei getrennt begehbare Schlafzimmer** sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Die Raumaufteilung ist klar, praktisch und ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Über die offene Galerie gelangt man in die obere Ebene. Hier entsteht ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Bereich – perfekt als Arbeitsplatz, Lounge, Lesezone oder Rückzugsort. Angeschlossen daran befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit **eigenem Badezimmer en suite**.

Insgesamt verfügt die Wohnung somit über **vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und drei WCs**, mehrere praktische Nebenflächen und eine besondere Galerieebene mit viel Wohncharakter.

Besonders hervorzuheben ist die **westseitige Dachterrasse mit Blick Richtung Westen Wiens**. Da die Sonne hier genau westlich untergeht, genießen Sie von dieser Fläche aus stimmungsvolle Sonnenuntergänge und einen wunderschönen Abendblick über die Dächer der Stadt – **ein echtes Highlight dieser Wohnung**.

Ausstattungsseitig überzeugt die Wohnung mit **Eichenparkett in den Wohnräumen**, Feinsteinzeug in den Nassräumen, **Fußbodenheizung über Fernwärme**, Personenaufzug sowie bereits verbauter **Klimaanlage**. Ergänzend verfügen **beide Badezimmer über elektrische Badheizkörper**.

Ein **Einlagerungsraum** ist vorhanden, ebenso ein **Fahrradraum im Haus**.

DIE KOSTEN:

Kaufpreis: **€ 990.000,-**

Haus-Betriebskosten: € 376,53 / Monat brutto

Rücklage: € 157,44

Vermittlungshonorar: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap