

**++NEU++Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Altbauwohnung -  
toller Grundriss**



**Objektnummer: 58887**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruckergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	197,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,82
Kaufpreis:	168.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

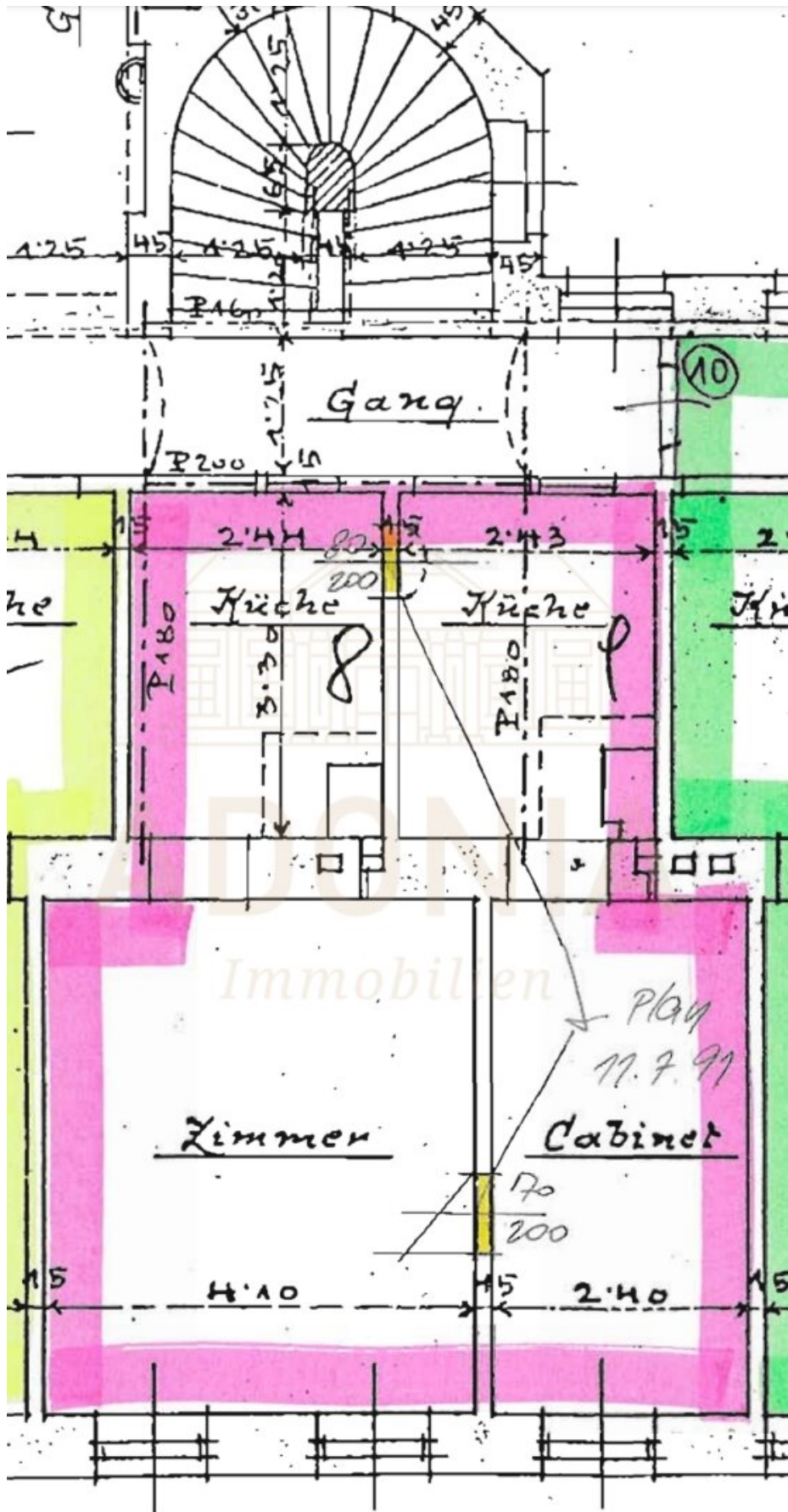
seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung – 12. Wiener Gemeindebezirk

Ca. 49 m<sup>2</sup>, 1. Stock, gute Lage

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 49 m<sup>2</sup> 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
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

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

### Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und wird **wie sie liegt und steht** verkauft.

### Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines **gepflegten Altbaus**.

## 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** in der Nähe.

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

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

## **Preis**

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 169.000,-**
- monatliche Kosten:
  - **Reparaturrücklage: 1,60 €/m<sup>2</sup>**
  - **Betriebskosten: 3,36 €/m<sup>2</sup>**
- **Rechtsanwalt: Mag. Georg Kampas**, Börsegasse 9, 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](http://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 <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap