

## Charmante 2 Zimmer Altbauwohnung in zentraler Lage



**Objektnummer: 8422/1664**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,55 €
<b>USt.:</b>	20,03 €

## Ihr Ansprechpartner

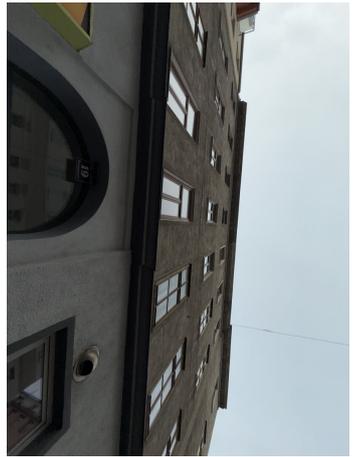


**David Plishtiev**

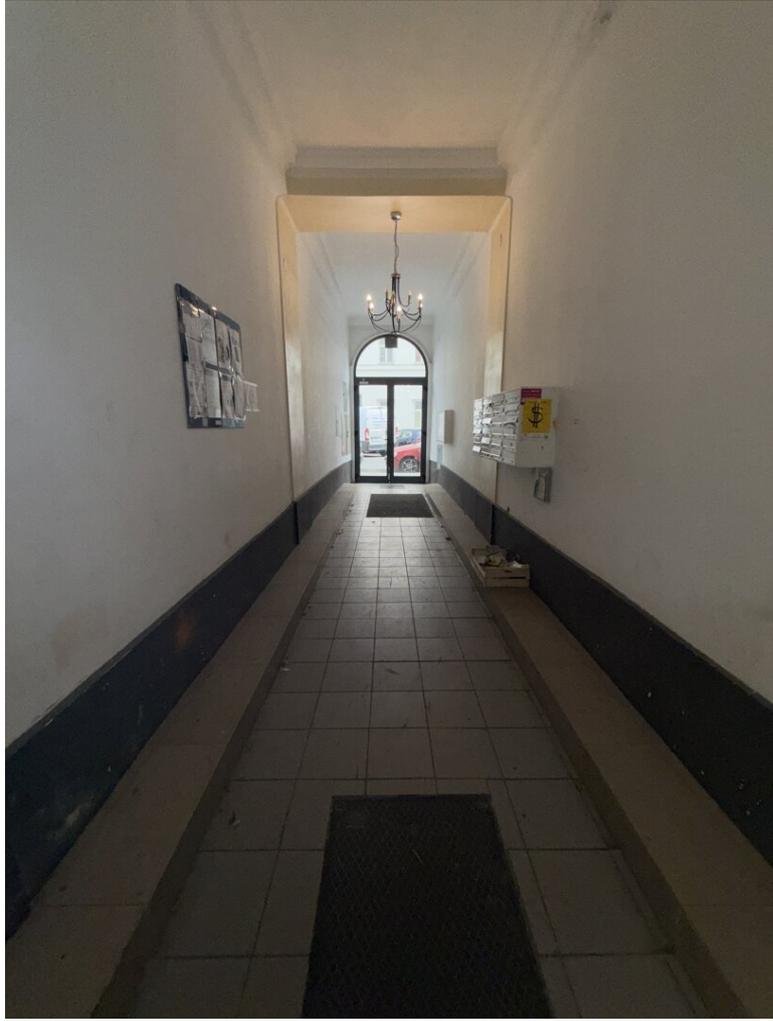
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Entdecken Sie diese helle und gut geschnittene Altbauwohnung im Herzen des 2. Wiener Bezirks. Die Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoss eines charaktvollen Gebäudes aus dem Jahr 1900 und bietet eine Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet somit die perfekte Gelegenheit, Ihren individuellen Wohnraum zu verwirklichen.

Die zentrale Lage in der Rueppgasse garantiert eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar, was diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv macht.

## Highlights:

- Historischer Altbau mit Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Perfekte Lage in der Nähe von U-Bahn, Straßenbahn und Einkaufsmöglichkeiten
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten dank gut geschnittener Räume

## Details:

- Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 3. Etage
- Baujahr: 1900
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Monatliche Kosten: 292,57 € (inkl. Betriebskosten, Reparaturrücklage, und Sonstiges)

**Lage:**

Die Rueppgasse 19/21 befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Wohngegend des 2. Bezirks. Die ausgezeichnete Infrastruktur umfasst Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, sowie zahlreiche Geschäfte und gastronomische Einrichtungen in der Umgebung. Die Nähe zur U-Bahn und zu anderen öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtert den Zugang zu weiteren Bezirken und dem Stadtzentrum.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihre neue Wohnung nach Ihren Vorstellungen!

Energieausweis wird nachgeliefert

Kontakt

Adamant Immobilien GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

Ansprechpartner: David Plishtiev

Tel.: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: [office@adamant-immobilien.at](mailto:office@adamant-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap