

**++NEU++ Lichtdurchfluteter 3-Zimmer-Erstbezug in einer
sehr guten Lage!**



Objektnummer: 59303

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruckergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien, Meidling
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	332.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T 0043676844403202

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









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Top-sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung in Wien – 78 m²

Zum Verkauf steht eine ca. 78 m² große 3-Zimmer Altbauwohnung in guter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks.

Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Wohnung im Detail

- **Räumlichkeiten (ca. 78m²):**
 - Vorraum
 - Bad mit WC
 - separate Küche
 - Wohnzimmer
 - Schlafzimmer
 - Kabinett

(siehe Fotodokumentation und Grundriss)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem **generalsanierten Zustand**.

Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in der Ruckergasse 20, 1120 Wien in einer begehrten Gegend des 12. Wiener Gemeindebezirks.

- **Nahversorgung:**

In fußläufiger Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Auch Arztpraxen sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahn:** U4 Meidling oder U6 Niederhofstraße
- **Bus:** 7A, 9A, 10A
- **Zugverbindungen:** Nationale Züge am Meidlinger Hauptbahnhof

Diese Anbindungen bieten einen schnellen Zugang zur Wiener Innenstadt, zum Stadtrand und darüber hinaus.

- **Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung bequem erreichbar.

- **Sicherheit:**

Gut beleuchtete Straßen sorgen auch spätabends für eine angenehme Atmosphäre und fördern sicheres Joggen oder Radfahren.

Preis

Der Kaufpreis beträgt € 332.000,-

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.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap