

**2-Zimmer + 2 Eingänge - Eine Wohnung - VIO PLAZA / U4 / U6 / S-Bahn**



**Objektnummer: 5570/669**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                                                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse                       | Ruckergasse                                                                                                       |
| Art:                          | Wohnung - Etage                                                                                                   |
| Land:                         | Österreich                                                                                                        |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien, Meidling                                                                                               |
| Baujahr:                      | 1900                                                                                                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed                                                                                          |
| Alter:                        | Altbau                                                                                                            |
| Wohnfläche:                   | 48,28 m <sup>2</sup>                                                                                              |
| Nutzfläche:                   | 48,28 m <sup>2</sup>                                                                                              |
| Zimmer:                       | 2,50                                                                                                              |
| Bäder:                        | 1                                                                                                                 |
| Heizwärmebedarf:              |  189,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: |  3,82                            |
| Kaufpreis:                    | 148.889,00 €                                                                                                      |
| Betriebskosten:               | 162,22 €                                                                                                          |
| USt.:                         | 16,22 €                                                                                                           |
| Provisionsangabe:             |                                                                                                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

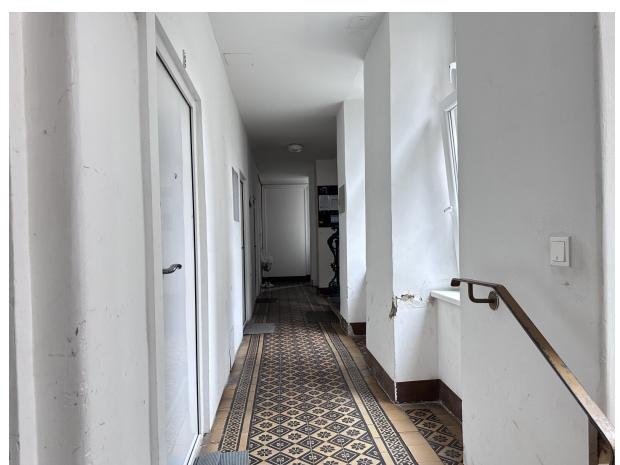
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









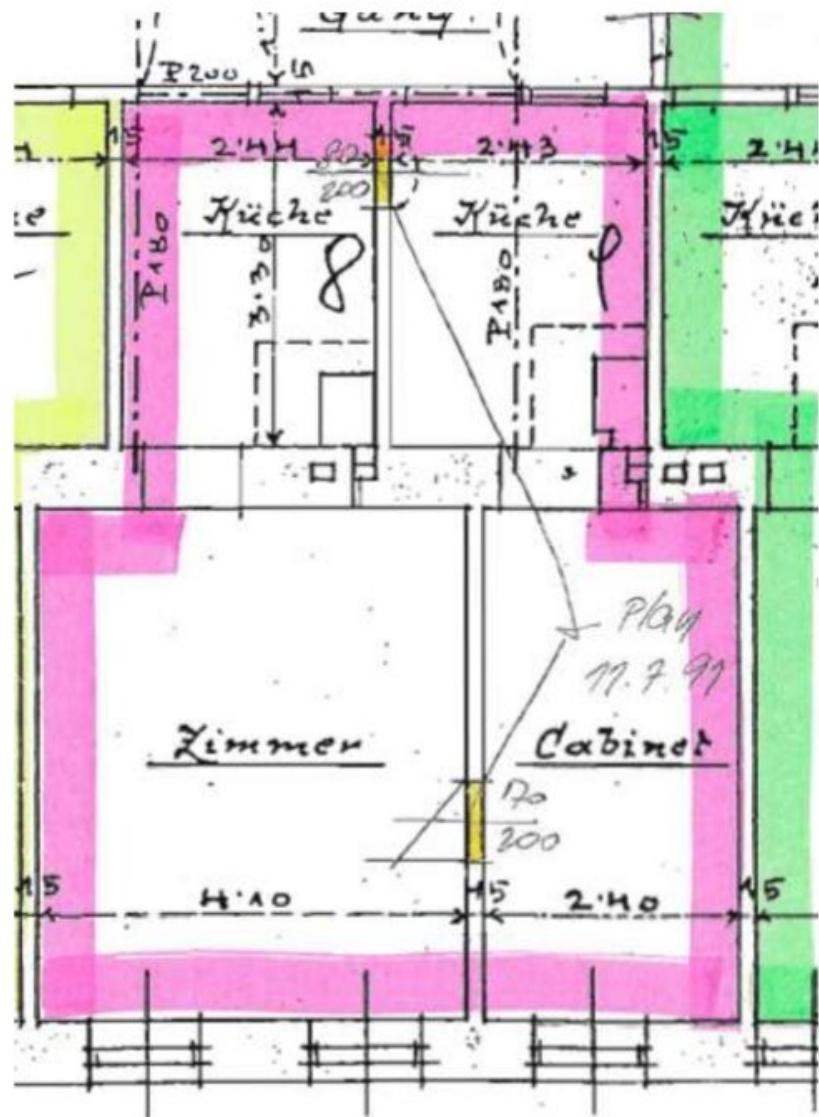




## KIRSCHNER IMMO GMBH

## Immobilienvermittlung

**Immobilienvermittlung**  
1130 Wien, Würzburgergasse 4/ Top 7



**Telefon:** 0664/ 308 73 46 **E-Mail:** office@kirschnerr.immo  
**Bankverbindung:** RAIKA IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG  
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

## Objektbeschreibung

Diese renovierungsbedürftige Wohnung im 1. Stock eignet sich perfekt für denjenigen, die mit handwerklichen Geschick diese Immobilie umbauen und mit einer hervorragenden Lage verbinden möchten.

Die Eigentumswohnung verfügt über eine Fläche von 48,28 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz und Raum für individuelle Gestaltung. Mit 2 gut geschnittenen Zimmern eignet sich diese Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare, die die Vorteile des urbanen Lebens in vollen Zügen genießen möchten. Das Highlight dieser Immobilie ist, dass sie renovierungsbedürftig ist – eine perfekte Gelegenheit für kreative Köpfe, die ihr persönliches Wohnkonzept gestalten möchten. Stellen Sie sich vor, wie Sie jeden Raum nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestalten, um ein Zuhause zu schaffen, das nicht nur funktional, sondern auch stilvoll ist.

Ein Gang-WC kann von dieser Wohnung benutzt werden. **Der Einbau eines Gang-WCs ist ohne weiteres mit einem Installateur auf Ihre Kosten möglich. Gegen einen Aufpreis von € 3.000 würde der Eigentümer beim Kauf dieser Wohnung das WC-Abflussrohr auch dorthin verlegen lassen, wo Sie es wünschen und am Plan einzeichnen.**

**Wenn Sie dafür Bedarf haben, könnten Sie auch zwei einzelne Wohnungen mit getrennten Wohnungseingängen machen und hätten so eine Wohnung, aber perfekt getrennt für zwei Personen, die miteinander wohnen wollen, aber räumlich doch getrennt werden können.**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da es Buslinien, U-Bahn Stationen und den Meidlinger Hauptbahnhof in naher Umgebung gibt. Eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe, wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum stehen zur Verfügung.

Diese Immobilie ist perfekt für alle, die ein komfortables Zuhause und eine ausgezeichnete Lage haben möchten. Es bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe. Wenn Sie also eine Immobilie suchen, die Sie nach Ihren Wünschen umbauen können, dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## 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