

Wiener Altbau-Charme neu definiert – Erstbezug mit französischem Flair – Balkon & hohe Decken



IMG_5246

Objektnummer: 141/85230
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	218,16 €
USt.:	21,82 €
Provisionsangabe:	
	3%

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

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

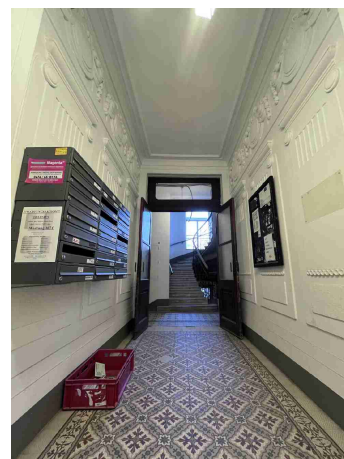


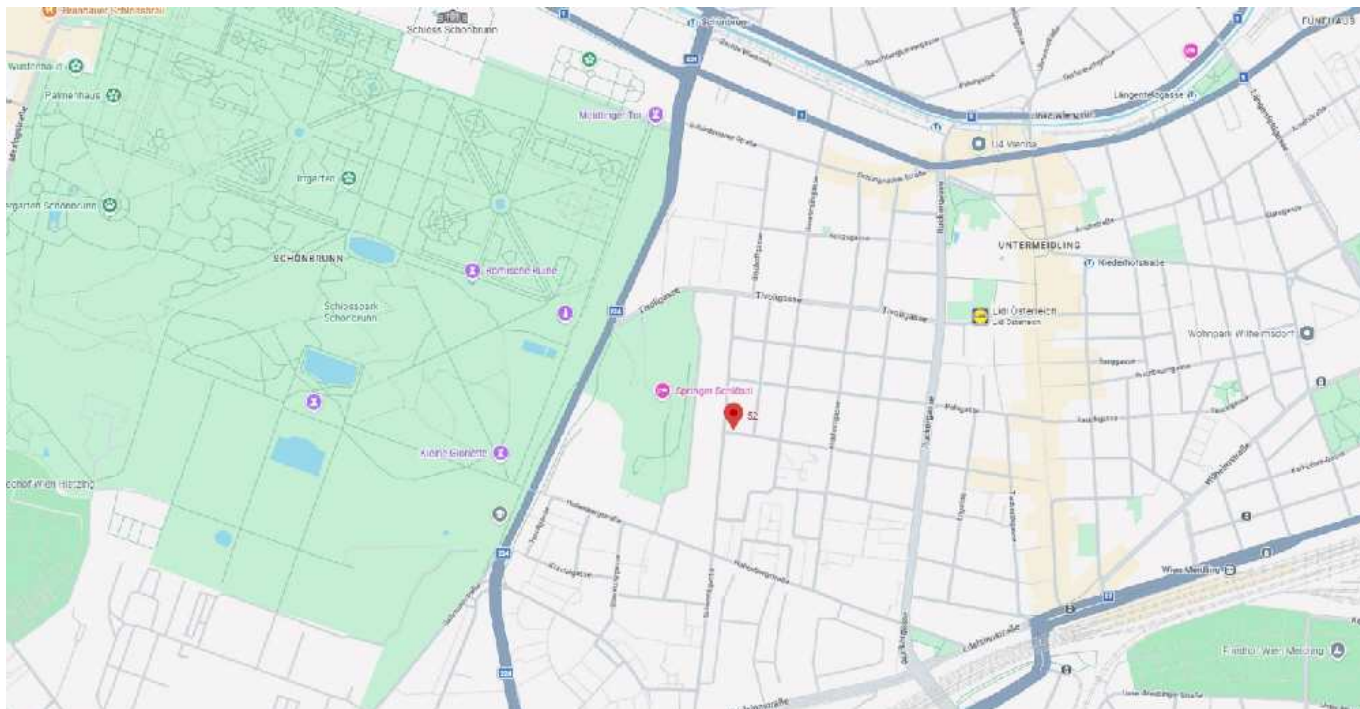
Mitglied des
immobilienring.at

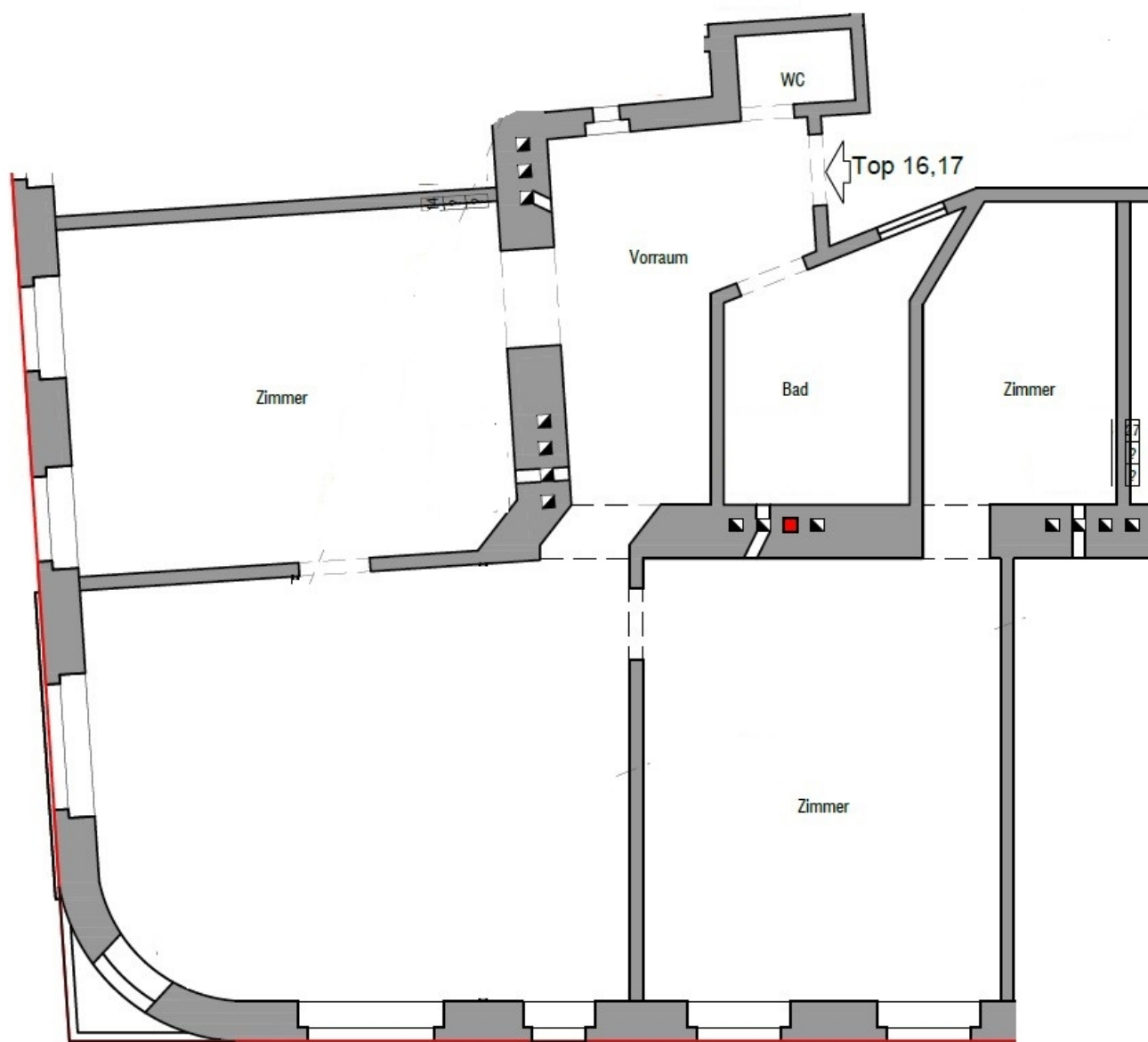
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Objektbeschreibung

Im Zuge eines Dachgeschossausbaus wird das gesamte Haus in der Ratschkygasse umfassend saniert und durch einen Lift ergänzt – eine nachhaltige Aufwertung der Liegenschaft.

Zum Verkauf gelangt eine bereits sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung, die klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort vereint.

Auf rund 87 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigem Wohngefühl.

Gelegen im 1. Obergeschoss eines stilvollen Altbaus, überzeugt das Objekt durch hohe Decken, elegante Proportionen sowie eine ruhige Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight bildet der kleine Blumenbalkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiger Wohnbereich
- Zwei weitere Zimmer (ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Begehbbarer Schrankraum
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Kleiner Blumenbalkon
- Hohe Decken für ein luftiges Raumgefühl
- Klimageräte und elektrische Fenster-Außenbeschattungen in allen Wohnräumen

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft liegt in der Ratschkygasse im 12. Wiener Gemeindebezirk – einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage.

Die Umgebung besticht durch ihre hohe Lebensqualität sowie eine ausgewogene Mischung aus gewachsener Infrastruktur und urbanem Angebot. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Nahversorger sind bequem fußläufig erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist gegeben:

Die Buslinien 8A, 9A und 36A befinden sich nur wenige Meter entfernt. Die U6 (Bahnhof Meidling / Schedifkaplatz) ist in etwa 10–12 Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird dies durch Straßenbahnlinien, die Badner Bahn sowie den Bahnhof Meidling mit S-Bahn- und Regionalzugverbindungen – mit schneller Anbindung in die Wiener Innenstadt, andere Bezirke sowie ins Umland.

Erholungsräume wie das Schloss Schönbrunn, der Schönbrunner Schlosspark, die Gloriette sowie das Schönbrunner Bad bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als äußerst attraktiv – eine gelungene Kombination aus Ruhe und urbaner Lebensqualität.

Hinweise

Wir weisen auf eine Doppeltätigkeit hin.

Der Energieausweis wird vom Eigentümer beauftragt und nachgereicht.

Es handelt sich um ein Objekt in Wohnungseigentumsbegründung. Die endgültige Ausmessung erfolgt im Zuge der Parifizierung, Abweichungen von bis zu 3 % sind vorbehalten.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.