

**++NEU++ saniertes Altbaujuwel – 3-Zimmer Wohnung mit  
guter Raumaufteilung**



**Objektnummer: 63379**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruckergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	95,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,54
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	135,15 €
USt.:	13,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

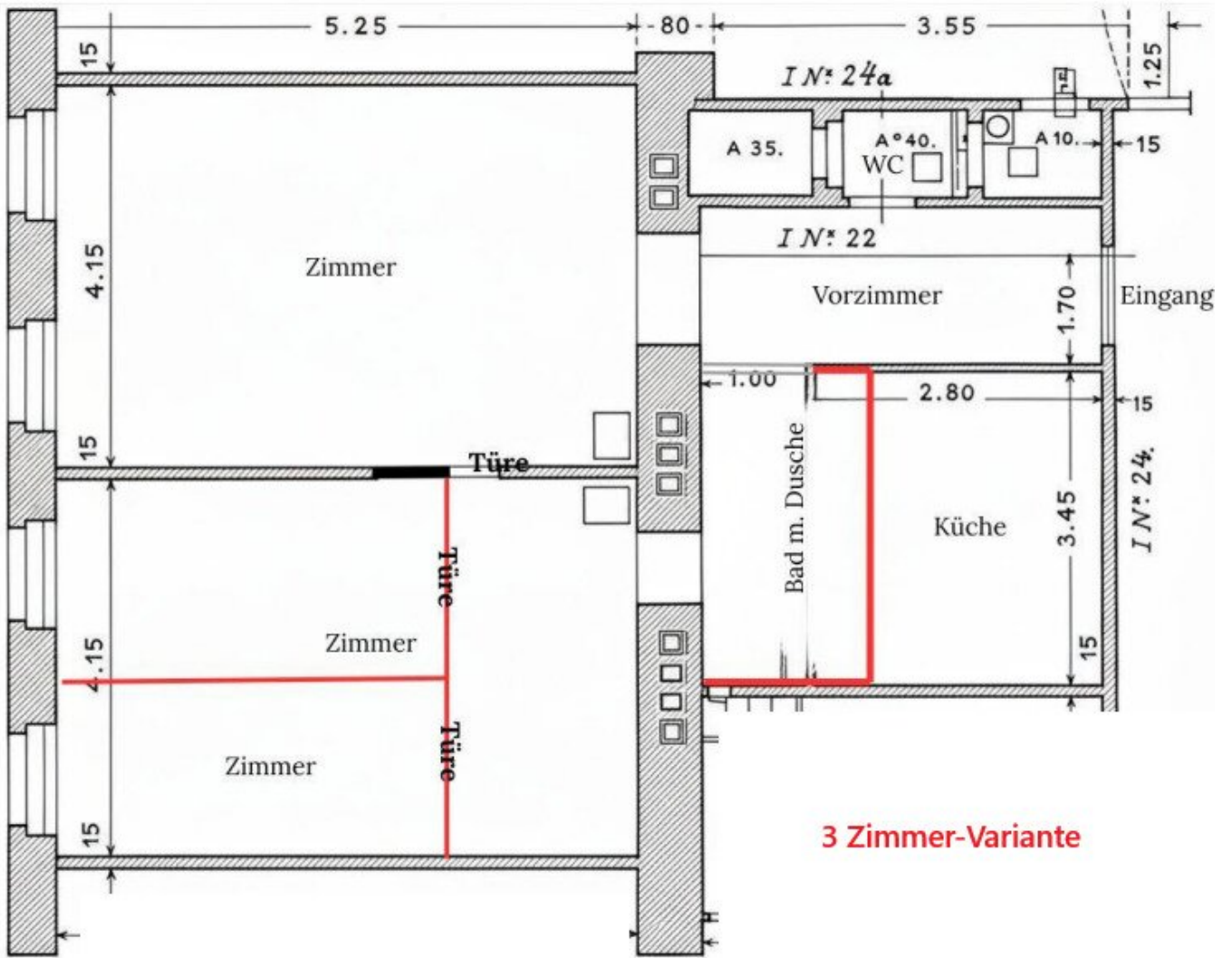
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



3 Zimmer-Variante



## Objektbeschreibung

### Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung – 12. Wiener Gemeindebezirk

**Ca. 64 m<sup>2</sup>, 3. Stock, gute Lage**

Zum Verkauf gelangt diese frisch sanierte, **ca. 64 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 mit Badewanne
- getrenntes WC
- getrennte Küche
- Zimmer

- Zimmer

**Hinweis:** Siehe **Beispielfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung** und **Grundrissvarianten**.

## Zustand

Die Wohnung befindet sich **gerade in Sanierung** und wird **als Erstbezug** verkauft. Gerne kann jetzt noch beim Grundriss zwischen einer 2 Zimmer und einer 3 Zimmer Variante gewählt werden (siehe Grundrissvarianten anbei).

## Das Haus

- Gepflegter Stiltaltbau
- Die Einheit befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gut erhaltenen Altbaus ohne Aufzug.

## 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** wenige Minuten entfernt.

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

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

## **Preis**

- **Lastenfreier Kaufpreis: EUR 319.000,-**
- monatliche Kosten: 217,56 €
- Rechtsanwalt: **Mag. Markus Wieneroiter**, Hohenstaufengasse 9/2, 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 <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap