

**Schöne 2,5 Zimmer-Altbauwohnung im 2ten Liftstock  
eines generalsanierten Hauses - mit Airbnb-Möglichkeit!**



**Objektnummer: 2258/151**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	33,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

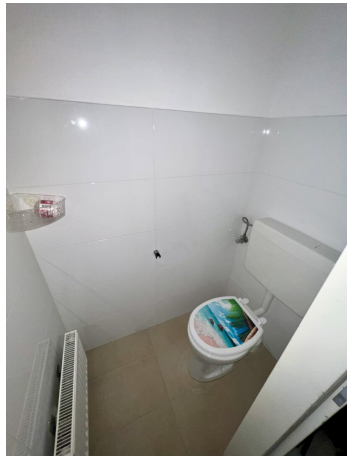
## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

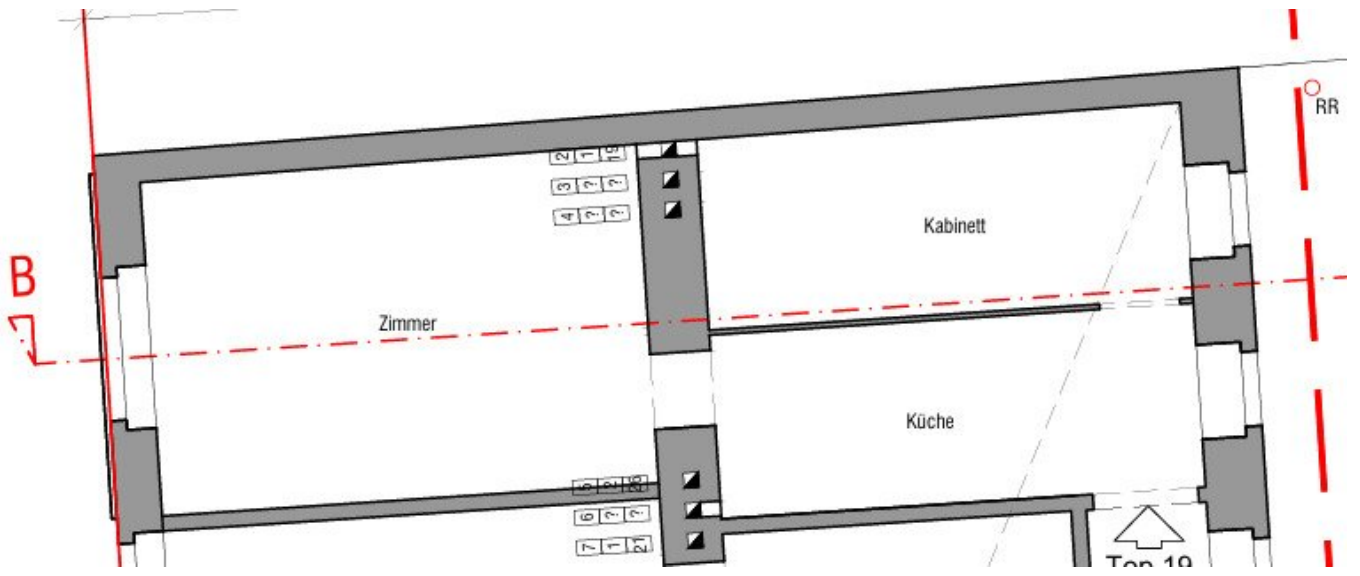
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +4367761361090  
H +4367761361090

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







# Objektbeschreibung

TOP 19

In attraktiver Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 32m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich im 2.Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Ratschkygasse und bietet eine ideale Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Die Wohnung gliedert sich derzeit in einen Vorraum, ein separates WC, eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und bietet sowohl Eigennutzern als auch Anlegern interessantes Potenzial.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Die Einheit befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bedarf einer oberflächlichen Modernisierung, wodurch künftige Eigentümer die Möglichkeit erhalten, die Räumlichkeiten ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap