

## **Südseitige Altbauwohnung am Tivoli | Sanierter Altbau**



Zimmer

**Objektnummer: 141/85366**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1120 Wien            |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 58,78 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 230.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 147,13 €             |
| <b>USt.:</b>             | 14,71 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3%

## Ihr Ansprechpartner



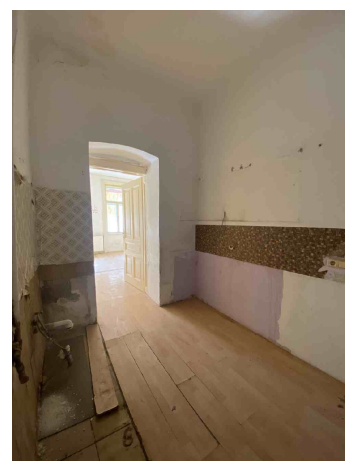
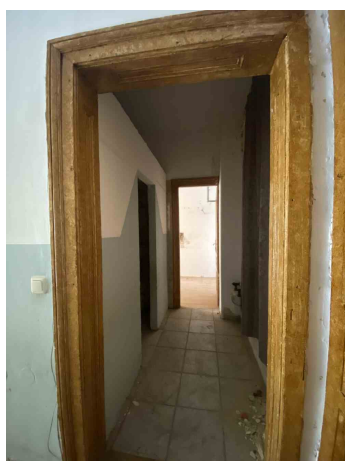
**Timo Kohlweiss**

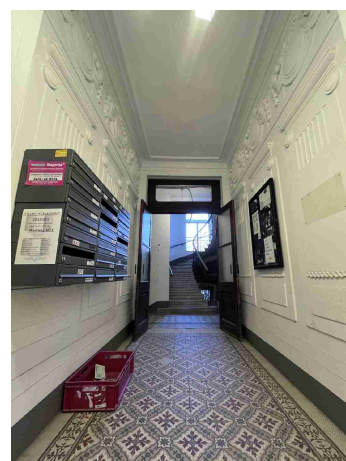
Rustler Immobilienreuhand

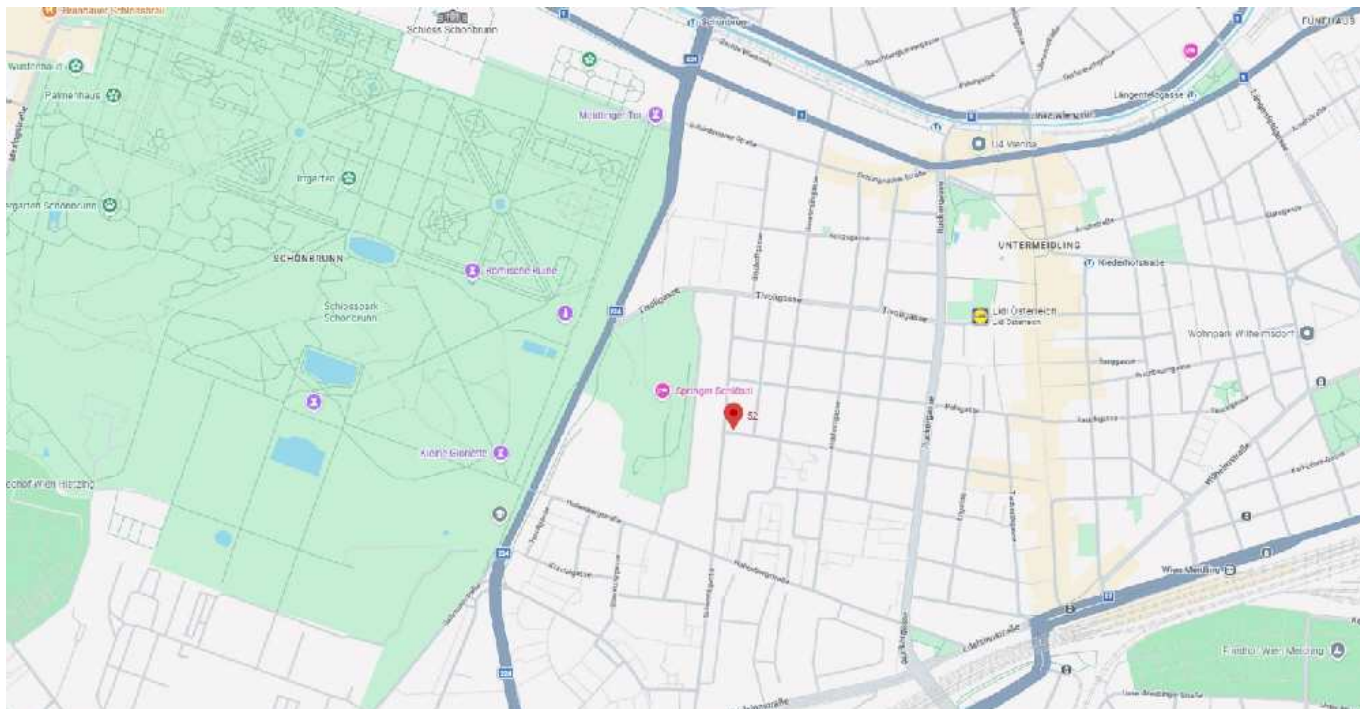
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

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







## 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 gelangen 13 Altbauwohnungen im Bestand, sowie 8 neu geschaffene Neubauwohnungen im ersten und zweiten Dachgeschoss, die bis Ende 2026 fertiggestellt sein werden.

### Wohnung Top 22

Gelegen im Mezzanin überzeugt das die Wohnung besonders durch seine gute Belichtung (südseitig ausgerichtet), der guten Raumaufteilung sowie den allgemein guten Rahmenbedingungen!

### Raumaufteilung & Ausstattung

- Zentraler Vorraum
- separate Küche
- Großzügiges Schlafzimmer
- Wohnsalon
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- 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.



## 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.