84 m² Wohnpotenzial – 3 Zimmer | U3 & S45 in Gehweite



Objektnummer: 5570/914

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rankgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 33,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	288.890,00 €
Betriebskosten:	174,68 €
USt.:	17,47 €
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.




















von Hand bis Fuss







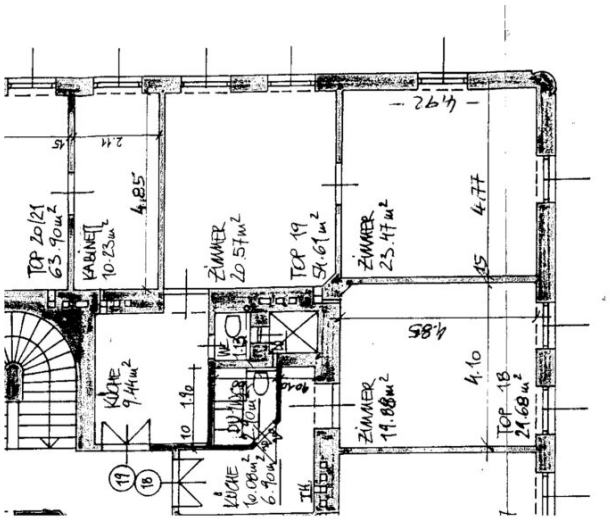








KIRSCHNER IMMO



KIRSCHNER IMMO GMBH * Würzburggasse 4/7, 1130 Wien
Telefon: 0664/ 308 73 46 **E-Mail**: office@kirschner.immo
Bankverbindung: **RAIKA** IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

Objektbeschreibung

Diese rund **84,29 m² große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in begehrter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks, in der Rankgasse, nur wenige Gehminuten vom Verkehrsknotenpunkt Ottakring entfernt.

Die Wohnung liegt im **2. Stock eines Wohnhauses ohne Lift** und bietet eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Familien und Investoren, die eine großzügige Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Neugestaltung. Ob als gemütliches Zuhause, moderne Stadtwohnung oder langfristige Immobilieninvestition – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnideen verwirklichen.

Auf Wunsch kann die Wohnung auch vollständig geräumt übergeben werden, wodurch die Planung und Durchführung einer Sanierung erleichtert wird.

Ausstattung und Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 84,29 m²
- 3 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 2. Stock ohne Lift
- Sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Dusche
- Toilette und praktischer Abstellraum
- Fliesen- und Laminatböden
- Gasetagenheizung
- Übergabe auf Wunsch auch geräumt möglich

Attraktive Lage – Rankgasse

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im beliebten Bezirk Ottakring. Die Rankgasse verbindet eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung mit einer vielseitigen Nahversorgung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum **Bahnhof Wien Ottakring mit der U-Bahn-Linie U3 und der S-Bahn-Linie S45**. Dadurch erreichen Sie sowohl die Wiener Innenstadt als auch zahlreiche weitere Stadtteile bequem und unkompliziert.

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung

- **U3 – Station Ottakring:** Direkte Verbindung unter anderem zum Westbahnhof, zur Mariahilfer Straße, zum Volkstheater, Stephansplatz und Wien Mitte.
- **S45 – Bahnhof Wien Ottakring:** Praktische Schnellbahnverbindung unter anderem Richtung Hernals, Heiligenstadt, Handelskai und Hütteldorf.
- **Straßenbahnlinien 10 und 46:** Haltestelle Rankgasse in der näheren Umgebung.
- **Straßenbahnlinie 44:** Weitere Verbindungsmöglichkeiten im Umfeld der Ottakringer Straße.
- **Buslinie 48A:** Zusätzliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die ausgezeichnete Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Berufstätige, Pendler und alle, die gerne ohne eigenes Auto unterwegs sind.

Beste Infrastruktur für den täglichen Bedarf

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Auch Familien profitieren vom gut ausgebauten Bildungsangebot mit Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen im Bezirk. Die nahegelegene **Klinik Ottakring** ergänzt die medizinische Versorgung.

Wer Erholung im Grünen sucht, findet mit dem Kongresspark, dem Kongressbad sowie den Freizeit- und Erholungsgebieten rund um den Wilhelminenberg attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten.

Eine interessante Gelegenheit mit Zukunftsperspektive!

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, drei Zimmern, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und individuellem Sanierungspotenzial macht diese Immobilie besonders interessant.

Ob zur Eigennutzung oder als Investment – diese Wohnung bietet die Möglichkeit, Wohnraum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und langfristig zu nutzen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kirschner Immo GmbH

Dominik Kirschner

Tel.: +43 660 519 5782

E-Mail: office@kirschner.immo

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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap