++NEU++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Abstellraum und separatem WC – 83 m² im 2. Stock nahe Wiesbergpark



Objektnummer: 68368

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rankgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	96,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	174,68 €
USt.:	17,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

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


KI-Visualisierung – kein Bestandsfoto


KI-Visualisierung – kein Bestandsfoto

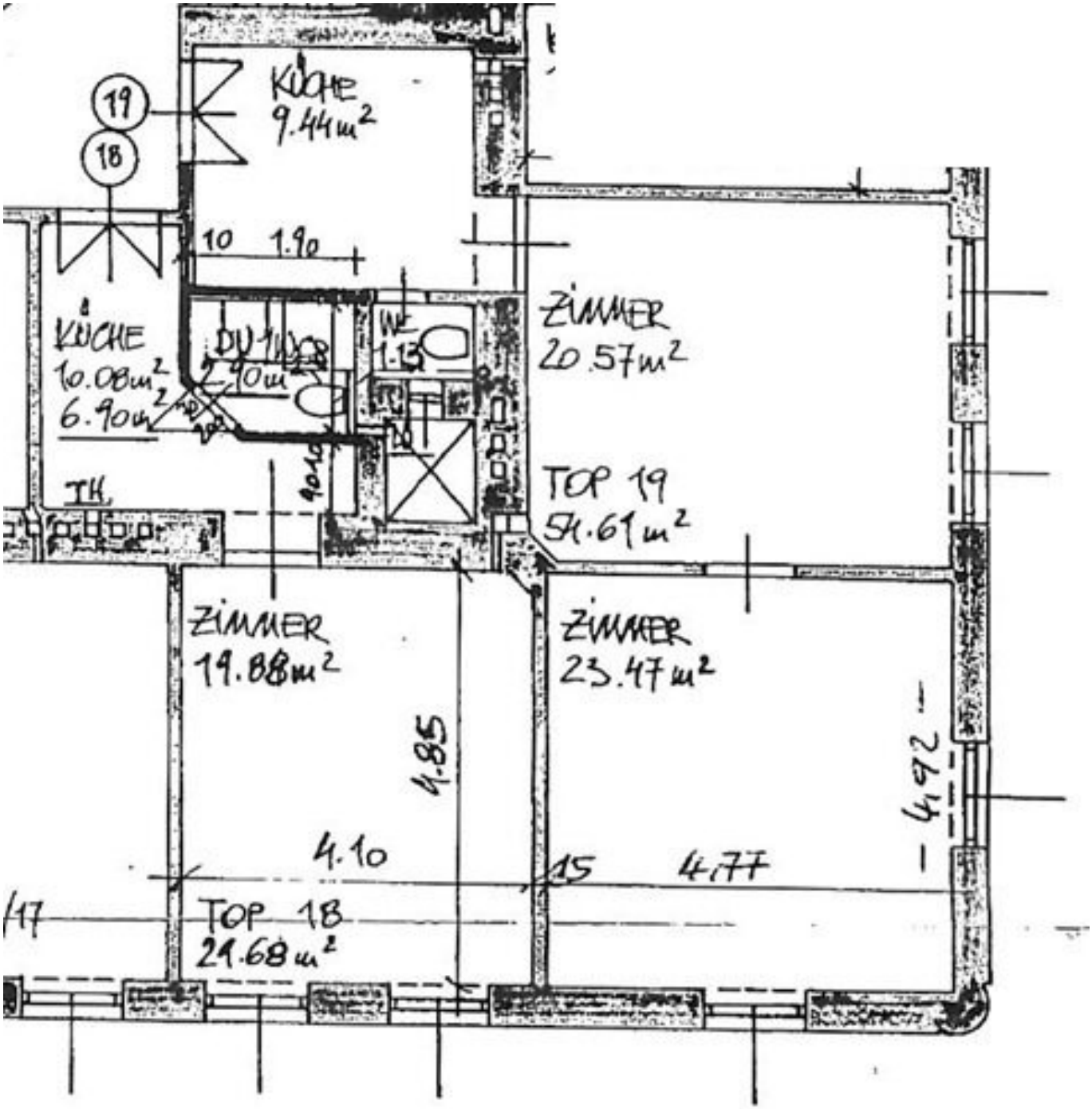

KI-Visualisierung – kein Bestandsfoto








ADONIA
Immobilien


19
18
KÜCHE
9.44m²
10
1.90
KÜCHE
10.08m²
6.90m²
DU/WC
2.90m²
WC
1.13
ZIMMER
20.57m²
TOP 19
54.61m²
TH
ZIMMER
19.88m²
ZIMMER
23.47m²
4.85
4.92
4.10
15
4.77
17
TOP 18
21.68m²

Objektbeschreibung

Altbau mit Potenzial – helle 3-Zimmer-Wohnung nahe dem Wiesbergpark

Zum Verkauf gelangt diese **helle, ca. 83 m² große 3-Zimmer-Altbauwohnung** in sehr guter Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines Altbaus in der Rankgasse** und überzeugt mit einem kompakten Grundriss sowie vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die **sanierungsbedürftige Wohnung** bietet eine ideale Grundlage für alle, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen und einem Altbau neues Leben einhauchen möchten. Die ruhige Wohnlage nahe dem Wiesbergpark und die gute öffentliche Anbindung runden das Angebot ab.

*Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine **schriftliche Anfrage**, gerne bereits mit Ihren Terminwünschen. **Wir antworten verlässlich am selben Tag!***

Raumaufteilung

Der gut nutzbare, kompakte Grundriss umfasst:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Abstellraum
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Plan; siehe Beispielfotos aus der Nachbarwohnung - aktuelle Bilder werden nachgereicht.

Zustand

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Der Verkauf erfolgt im bestehenden Zustand, **wie die Wohnung liegt und steht**.

Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock eines Altbaus** in der Rankgasse.

Lage und Umgebung

Die Rankgasse bietet eine **ruhige Wohnlage in Ottakring**, nur unweit des **Wiesbergparks**. Die nahe gelegene Grünfläche schafft Raum für Erholung und entspannte Stunden im Freien.

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **fußläufig erreichbar** und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der **Verkehrsknotenpunkt Ottakring** ist zu Fuß erreichbar. Mit der **U3 sowie Straßenbahn- und Busverbindungen** besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Kaufpreis und monatliche Kosten

- **Kaufpreis: € 269.000,–**
- **Monatliche Kosten: € 282,98**

Vertragserrichtung

Die Vertragserrichtung erfolgt durch **Mag. Georg Kampas**. Die Kosten betragen **1,5 % zuzüglich Barauslagen und 20 % USt**.

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

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 veröffentlichen 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 <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