Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Dachgarten und KFZ-Garage

Außenansicht

Objektnummer: 6547/3640

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruthnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,57 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	190,51 €
USt.:	19,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

0 5m

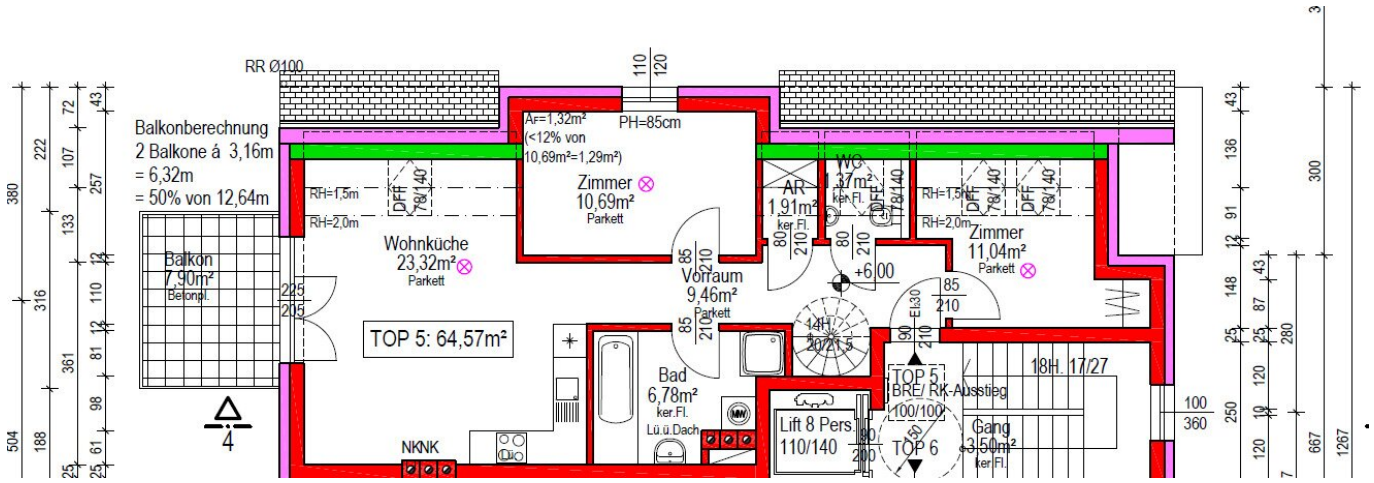
Top 5

Zimmer	11,04 m²
WC	1,37 m²
Abstellraum	1,91 m²
Vorraum	9,46 m²
Zimmer	10,69 m²
Wohnküche	23,32 m²
Bad	6,78 m²
Gesamt	**64,57 m²**
Balkon	7,90 m²
Gesamt	**72,47m²**

0 5m

Top 5

Terrasse Zu	47,30 m²
Gesamt	**47,30 m²**


RR Ø100
Balkonberechnung
2 Balkone á 3,16m
= 6,32m
= 50% von 12,64m
Balkon
7,90m²
Betonpl.
AF=1,32m²
(<12% von
10,69m²=1,29m²)
PH=85cm
Zimmer
10,69m²
Parkett
Wohnküche
23,32m²
Parkett
TOP 5: 64,57m²
Vorraum
9,46m²
Parkett
AR
1,91m²
ker.Fl.
WC
1,37m²
ker.Fl.
Zimmer
11,04m²
Parkett
+6,00
Bad
6,78m²
ker.Fl.
Lü.ü.Dach
NKNK
Lift 8 Pers.
110/140
TOP 6
TOP 5
BRE/ RK-Ausstieg
100/100
Gang
3,50m²
ker.Fl.
18H. 17/27
14H.
20/21,5
RH=1,5m
RH=2,0m
DFF
79/140
EI30
4

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Wohnnutzfläche** rund **64,57 m²**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum
- **Balkon** mit rund **7,90 m²**
- **Dachgarten** mit rund **23,50 m²**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **Klimaanlage**
- **Personenaufzug**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische** Außenjalousien
- Allgemeinräume, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss
- **aktuell ist die Wohnung bis 30.09.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: rund € 720, Bruttomiete (inkl. Betriebskosten und Steuer): rund € 1000)**
- **voll möbliert**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung wurde 2019 gebaut und befindet sich in **ruhiger Wohnlage in 1210 Wien**.

Im Vorraum angekommen, gelangen Sie rechterhand in ein Schlafzimmer, linkerhand gelangen Sie ins Bad mit Dusche und WC, geradeaus befindet sich ein WC mit Handwaschbecken sowie ein Abstellraum. Weiter links gelangen Sie ins zweite Zimmer sowie in die Wohnküche, von welcher Sie auf den Balkon gelangen. Auch ist im Vorraum die Wendeltreppe situiert, welche Sie in den Dachgarten führt.

Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einem **KFZ Garagenplatz** sowie ein zugeordnetes Kellerabteil.

Infrastruktur:

Nahversorger wie Billa und Hofer sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergarten, Sportplatz, Tennisplatz, Praktischer Arzt, Kinderarzt, Apotheke, Pizzeria sowie ein Gasthaus runden das Ganze ab. In den rund 7 Fahrminuten entfernten CityGate befinden sich viele Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Verkehrsanbindung:

Bus 32A Fahrtroute Leopoldau - Strebersdorf. Dieser ist rund 100 Meter entfernt. Mit eben diesen sind Sie binnen **10min an der Endstation Leopoldau (U1 Anbindung)**.

Mit dem Auto sind Sie binnen 10min an der Anschlussstelle **Gewerbepark Stadlau (A23)** oder binnen 8min an der **Anschlussstelle Floridsdorf (A22)**

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (**1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap