3 Zimmer, 2 Balkone, KFZ Garagenplatz, voll möbliert

Wohnküche

Objektnummer: 6547/3631

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:	73,49 m²
Nutzfläche:	85,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	1,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	166,00 €
USt.:	16,60 €

Provisionsangabe:

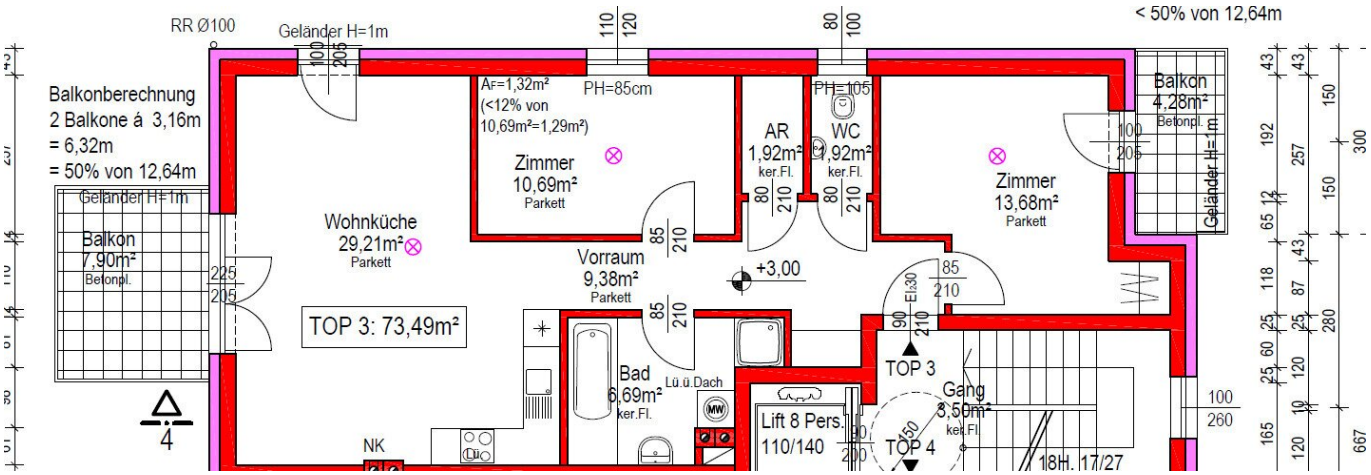
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Sezgin

Top 3

Zimmer	13,68 m²
WC	1,92 m²
AR	1,92 m²
Zimmer	10,69 m²
Vorraum	9,38 m²
Bad	6,69 m²
Wohnküche	29,21 m²
Gesamt	**73,49 m²**
Balkon	7,90 m²
Balkon	4,28 m²
Gesamt	**85,67 m²**


RR Ø100
Geländer H=1m
< 50% von 12,64m
Balkonberechnung
2 Balkone á 3,16m
= 6,32m
= 50% von 12,64m
Geländer H=1m
Balkon
7,90m²
Betonpl.
Wohnküche
29,21m²
Parkett
TOP 3: 73,49m²
Af=1,32m²
(<12% von
10,69m²=1,29m²)
PH=85cm
Zimmer
10,69m²
Parkett
Vorraum
9,38m²
Parkett
AR
1,92m²
ker.Fl.
PH=105
WC
1,92m²
ker.Fl.
+3,00
Zimmer
13,68m²
Parkett
Balkon
4,28m²
Betonpl.
Geländer H=1m
Bad
6,69m²
ker.Fl.
Lü.ü.Dach
NK
Lift 8 Pers.
110/140
TOP 3
TOP 4
Gang
3,50m²
ker.Fl.
18H, 17/27
El.30
4

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Wohnnutzfläche** rund **73,49 m²**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum, Abstellraum
- **2 Balkone** mit rund **7,90 m² sowie 4,28 m²**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **Klimaanlage**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische** Außenjalousien
- Allgemeinräume, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss
- **aktuell ist die Wohnung bis 31.07.2027 vermietet (aktuelle Nettomiete: rund € 830, Bruttomiete (inkl. Betriebskosten und Steuer): rund € 1080)**
- **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, mit Ausgang auf den Balkon. Geradeaus gelangen Sie in ein WC mit Handwaschbecken sowie in den Abstellraum. Linkerhand befinden sich das Bad mit Dusche und WC, sowie ein weiteres Schlafzimmer und die Wohnküche. Von besagter Wohnküche gelangen Sie auf den zweiten Balkon.

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