

**Zinshaus mit 5 Wohneinheiten, 5 KFZ Garagenplätze,
Balkone, Garten (vermietet)**



Ausblick Dachgarten

Objektnummer: 6547/4258

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruthnergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	342,00 m ²
Nutzfläche:	606,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.627,43 €
Betriebskosten:	832,73 €
USt.:	83,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld















0 5m



Top 2

Vorraum	8,51 m ²
Bad	5,83 m ²
Zimmer	11,49 m ²
Zimmer	10,87 m ²
Wohnküche	31,65 m ²
Abstellraum	1,40 m ²
WC	1,56 m ²
Gesamt	71,31 m²
Terrasse	22,12 m ²
Terrasse	4,50 m ²
Terrasse	14,24 m ²
Gesamt	122,17 m²
Gartenfläche	132,00 m ²



Top 3

0 5m



Zimmer	13,68 m ²
WC	1,92 m ²
AR	1,92 m ²
Zimmer	10,69 m ²
Vorraum	9,38 m ²
Bad	6,69 m ²
Wohnküche	29,21 m ²
Gesamt	73,49 m²
Balkon	7,90 m ²
Balkon	4,28 m ²
Gesamt	85,67 m²



0 5m



Top 4

Vorraum	8,51 m ²
Bad	5,83 m ²
Zimmer	11,49 m ²
Zimmer	10,87 m ²
WC	1,46 m ²
AR	1,34 m ²
Wohnküche	31,66 m ²
Gesamt	71,16 m²
Balkon	7,90 m ²
Balkon	4,28 m ²
Gesamt	83,34 m²



0

5m

Top 5

Terrasse Zu
Gesamt

47,30 m²
47,30 m²



0 5m

Top 5

Zimmer	11,04 m ²
WC	1,37 m ²
Abstellraum	1,91 m ²
Vorraum	9,46 m ²
Zimmer	10,69 m ²
Wohnküche	23,32 m ²
Bad	6,78 m ²
Gesamt	64,57 m²
Balkon	7,90 m ²
Gesamt	72,47 m²





0

5m

Top 6

Terrasse Zu
Gesamt

47,81 m²
47,81 m²

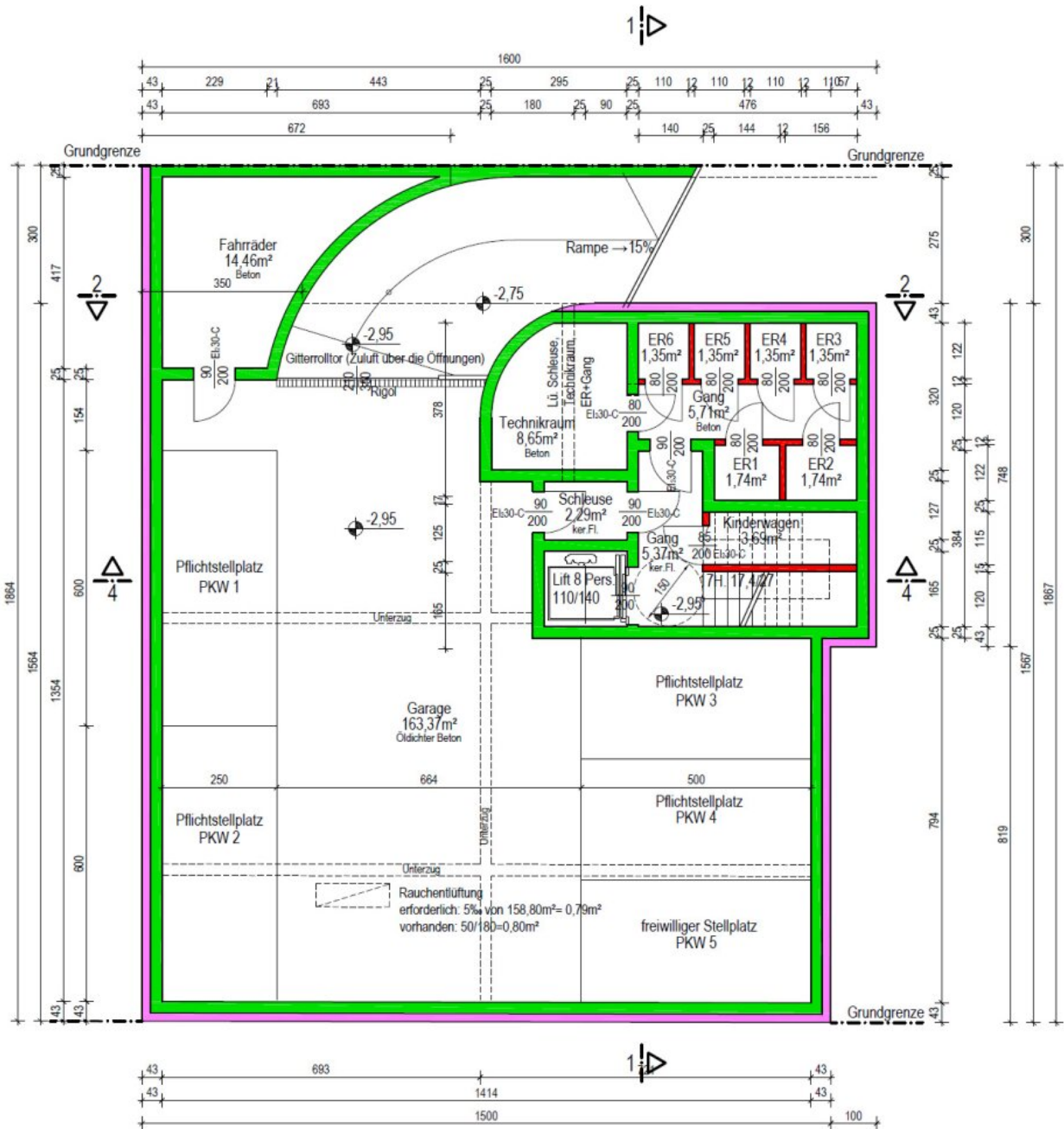


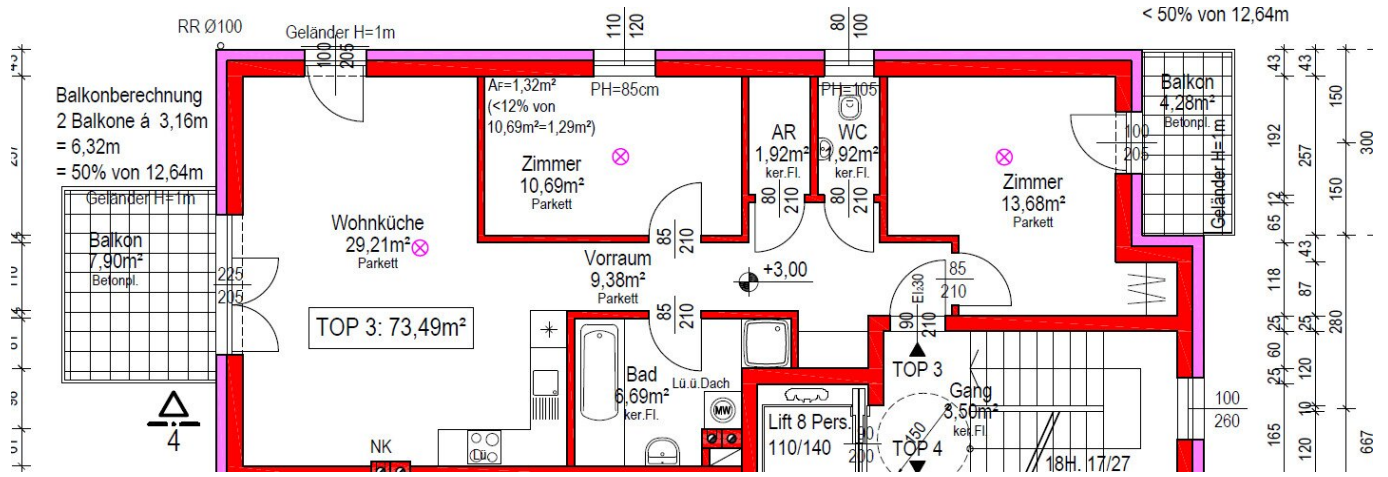
Top 6

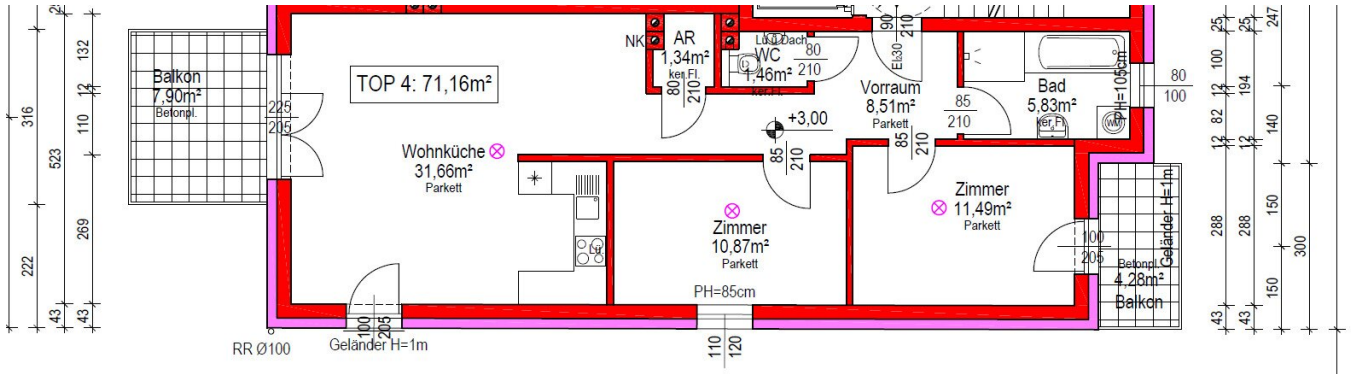
Vorraum	8,15 m ²
Bad	5,83 m ²
Zimmer	10,07 m ²
Zimmer	10,87 m ²
Wohnküche	24,05 m ²
Abstellraum	1,27 m ²
WC	1,56 m ²
Gesamt	61,80 m²
Balkon	7,90 m ²
Gesamt	69,70m²

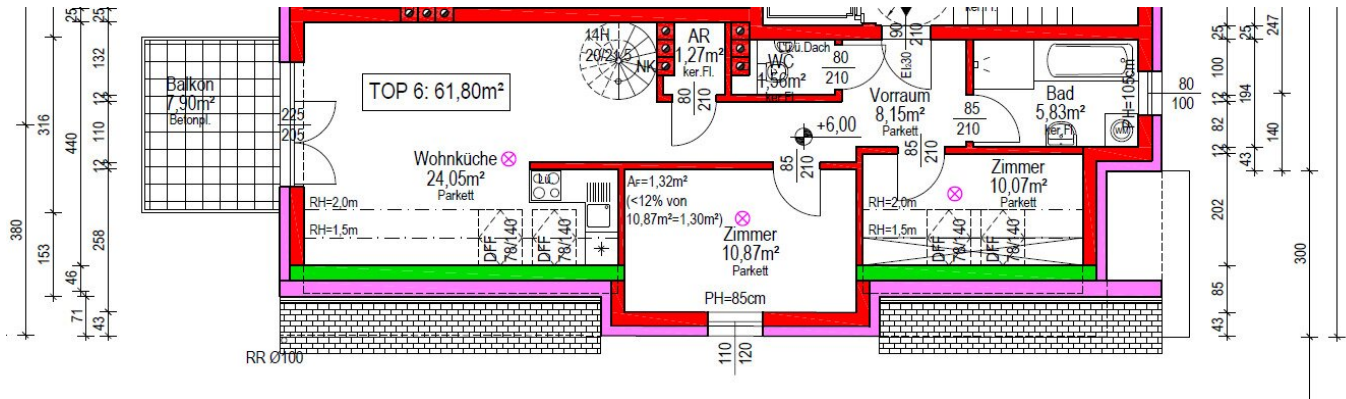


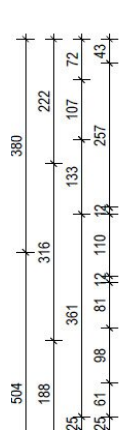
Keller / Tiefgarage



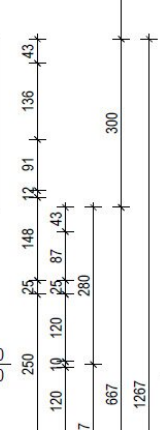
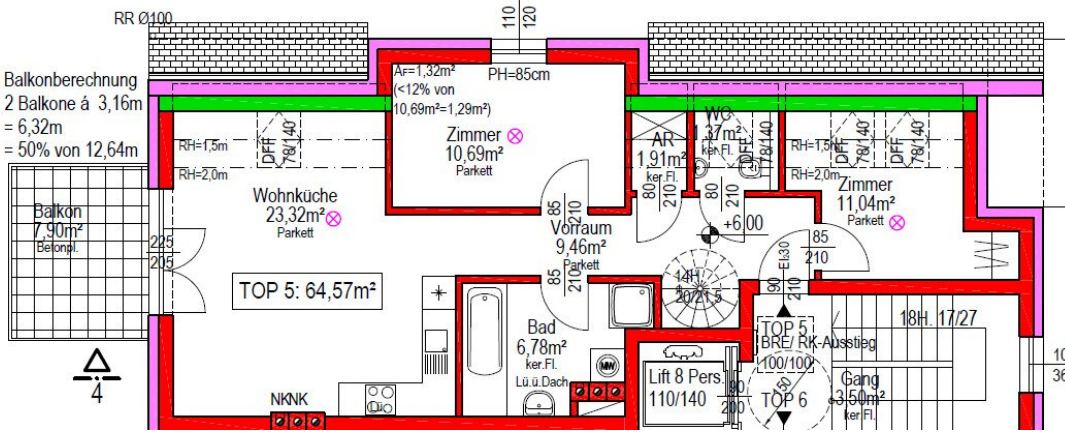


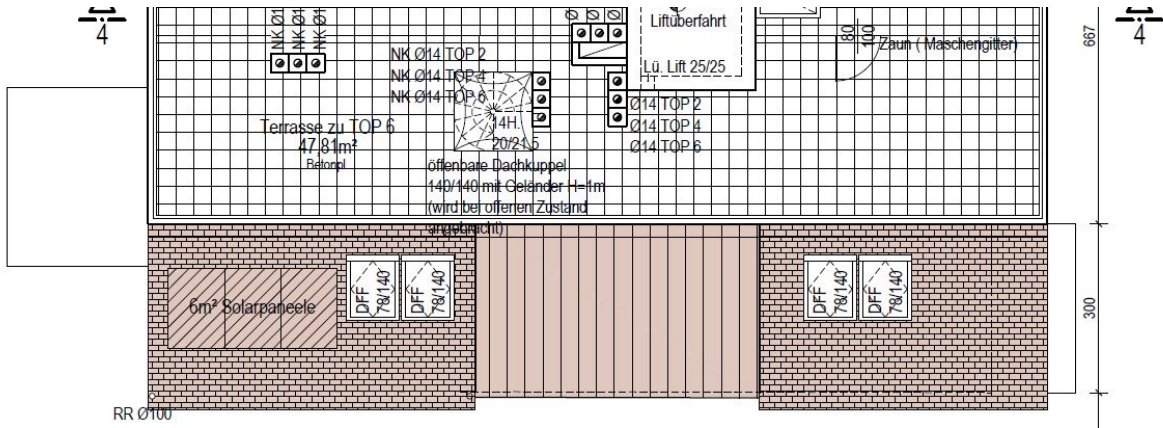


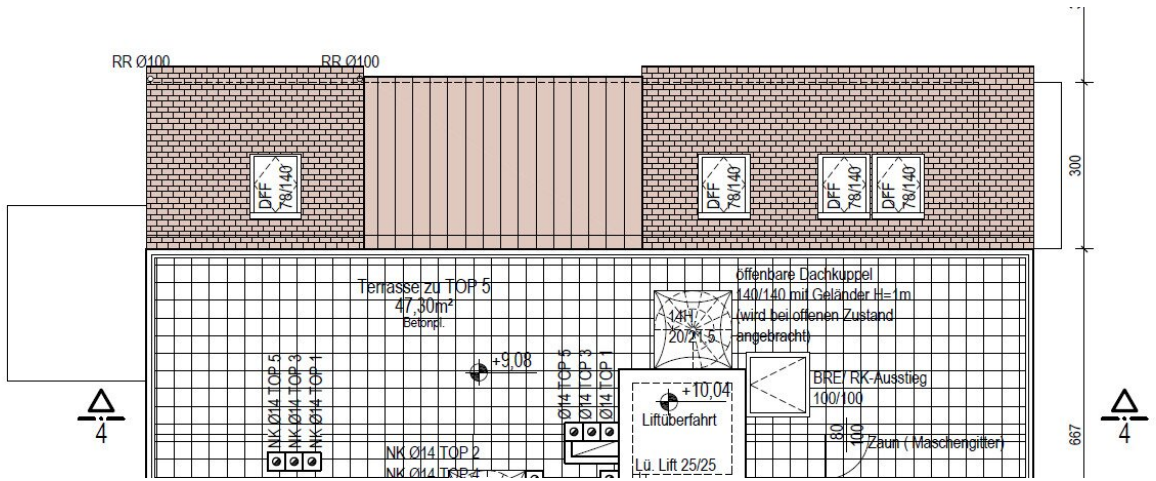




Balkonberechnung
 2 Balkone á 3,16m
 = 6,32m
 = 50% von 12,64m







Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- Wohnnutzfläche von rund 342,33 m²
- Balkone mit rund 40,16 m²
- Dachgärten mit rund 47 m²
- Garten mit rund 132 m²
- Terrassen mit rund 45 m²
- 5 KFZ Garagenplätze
- 5 Einlagerungsräume
- Fußbodenheizung via Gastherme
- Personenaufzug (Keller - Dachgeschoß)
- aktuelle Nettomiete aller Wohnungen: € 4.219,91

Wohnung Top 6 mit Balkon und Dachgarten:

- Wohnnutzfläche rund 61,80 m²
- 3 Zimmer, 2 WC's, Bad, Vorraum
- Balkon mit rund 7,90 m²
- Dachgarten mit rund 23,50 m²
- zugeordnetes Kellerabteil

- **Klimaanlage**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische Außenjalousien**
- **aktuell ist die Wohnung bis 01.03.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 760)**

Wohnung Top 5 mit Balkon und Dachterrasse:

- **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**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische Außenjalousien**

- **aktuell ist die Wohnung bis 30.09.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 750)**

Wohnung Top 4 mit 2 Balkonen:

- **Wohnnutzfläche** rund **71,16 m²**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum, Abstellraum
- **2 Balkone** mit rund **7,90 m²** sowie **4,28 m²**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische** Außenjalousien
- **aktuell ist die Wohnung bis 09.08.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 809)**

Wohnung Top 3 mit 2 Balkonen

- **Wohnnutzfläche** von rund **73,49 m²**
- 3 Zimmer, 2 WC's, Bad, Vorraum
- Balkon 1 mit **rund 7,90 m²**

- Balkon 2 mit **rund 4,28 m²**
- **zugeordnetes Kellerabteil**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische Außenjalousien**
- **aktuell ist die Wohnung bis 01.03.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 830)**

Wohnung Top 2 mit Terrassen und Garten:

- **Wohnnutzfläche** rund **71,31 m²**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum
- **Terrassen** mit rund **45,36 m²**
- **Garten** mit rund **132 m²**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische Außenjalousien**

- **aktuelle Nettomiete rund 1.070,91 €, befristet bis 28.2.2030**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnhaus wurde 2019 gebaut und befindet sich in **guter Wohnlage in 1210 Wien**.

Abgerundet wird diese Wohnanlage mit **5 KFZ Garagenplätze** sowie **5 Einlagerungsräume**

Eine Wohnung wurde bereits verkauft (Top 1 + KFZ Gargenplatz 1 + Einlagerungsraum 1) - welche laut aktueller Eigentümerin wieder zurück gekauft werden kann.

Allgemeinräume, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss

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)**

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