

Modernes Mehrfamilienhaus mit Terrassen, Garage, Pool, Outdoorküche, Spielplatz uvm.



Frontansicht

Objektnummer: 6547/4321

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruthnergasse 157
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	276,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	25,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

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





























Außenfenster 197/200: Uw=1,15W/m²K
 Außentür 160/230: Uw=1,18W/m²K
 Dachflächenfenster 78/120: Uw=1,240W/m²K

Erdgeschoss



* DIE ABGABEN WURDEN NICHT AUSGEFÜHRT, DA EINE LUFTWÄRMEDÄMMUNG ERWARTET WURDE

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- rund **675 m² Grundstück**
- **Nutzfläche** mit rund **276,39 m²**
- **Wintergarten**
- **Swimmingpool** inkl. Überdachung
- elektrische Außenjalousien
- **Videosprechanlage**
- **Alarmanlage**
- **KFZ-Garage** inkl. **elektrischen** Einfahrtstor mit **rund 36 m²**
- **Grillplatz**
- Außendusche, Außen WC
- **Küchenausstattungen inkl. Gerätschaft (in jeden Stockwerk)**
- **Bäder** sind ausgestattet

- Spielplatz im Garten

Verfügbar: nach Rücksprache

Besagtes Einfamilienhaus wurde 2020 - 2022 erbaut und besticht durch das großzügige Raumkonzept.

Im Erdgeschoß kommen Sie rechterhand in das Bad mit WC sowie ins Schlafzimmer. Linkerhand steht Ihnen der Treppenaufgang sowie der Hauswirtschaftsraum sowie ein Abstellraum (Durchgang in die Garage) zur Verfügung. Weiters gelangen Sie in den großzügig konzipierten Wohnbereich sowie in die Küche - von beiden Räumlichkeiten erreichen Sie die Terrasse.

Das 1. Obergeschoß besticht durch einen großen Vorraum (inklusive Zugang zum Balkon) von welchen Sie linkerhand ein Zimmer sowie die Wohnküche betreten. Rechterhand steht Ihnen ein Bad mit WC sowie 2 weitere Räumlichkeiten zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer von welchen Sie den Balkon erreichen.

Im Dachgeschoß steht Ihnen ein großer Fitnessraum, ein Büro sowie eine Küche und ein Bad zur Verfügung. Weiters gelangen Sie auf eine großzügige Terrasse.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit einer Outdoorküche inkl. WC und Dusche, einer KFZ Garage mit rund 36 m², einen überdachten Swimmingpool sowie ein Spielplatz.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

erfolgt über eine Luftwärmepumpe, welcher per Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima sorgt. Ebenso wird die Warmwasseraufbereitung darüber versorgt.

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.150m

Apotheke <1.025m

Klinik <2.650m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <400m
Universität <325m
Höhere Schule <4.075m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <1.200m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Bank <1.525m
Geldautomat <1.525m
Post <1.850m
Polizei <1.275m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <1.800m
Straßenbahn <1.075m
Bahnhof <1.675m
Autobahnanschluss <2.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap