3 Zimmer Wohnung, Dachgarten, Balkon, Klimaanlage, KFZ Garagenplatz



Aussicht

Objektnummer: 6547/4475

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:	61,80 m²
Nutzfläche:	117,51 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:	350.000,00 €
Betriebskosten:	190,51 €
USt.:	19,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

















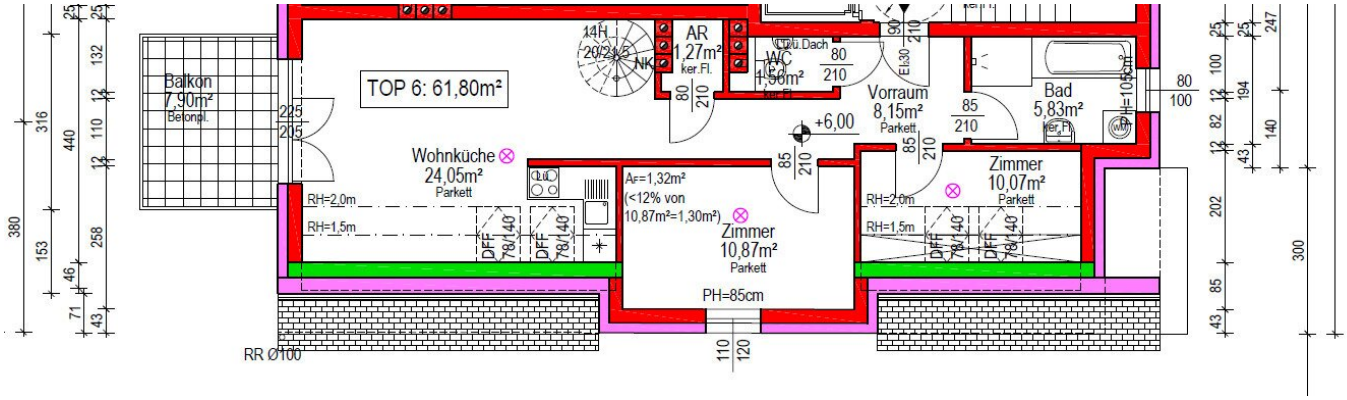


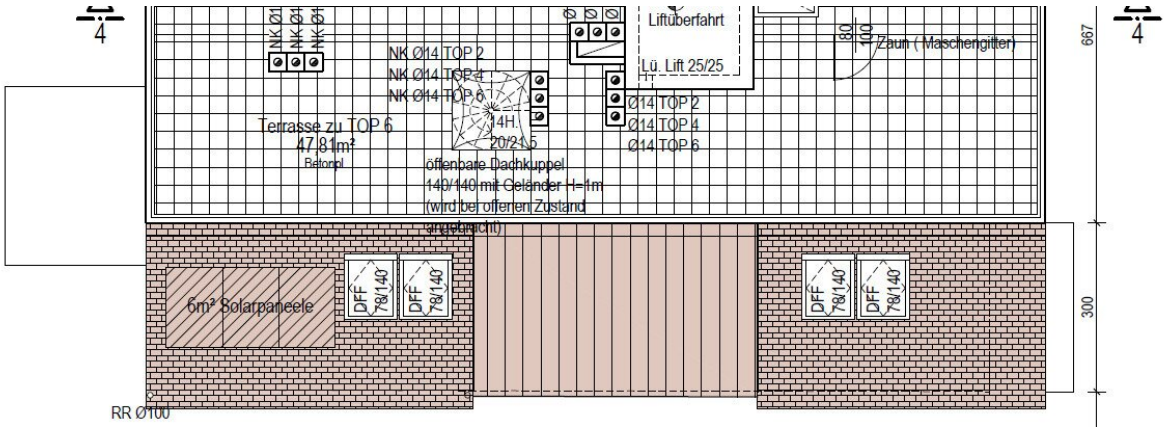









TOP 6: 61,80m²
Balkon
7,90m²
Betonpl.
Wohnküche
24,05m²
Parkett
AR
1,27m²
ker.Fl.
NK
WC
1,58m²
ker.Fl.
Flachdach
Vorraum
8,15m²
Parkett
Bad
5,83m²
ker.Fl.
Zimmer
10,07m²
Parkett
Zimmer
10,87m²
Parkett
AF=1,32m²
(<12% von
10,87m²=1,30m²)
RH=2,0m
RH=1,5m
DFF
78/140
PH=85cm
PH=105cm
+6,00
RR Ø100
EI30


4
4
NK Ø1
NK Ø1
NK Ø1
NK Ø14 TOP 2
NK Ø14 TOP 4
NK Ø14 TOP 6
Liftüberfahrt
Lü. Lift 25/25
Ø14 TOP 2
Ø14 TOP 4
Ø14 TOP 6
80
100
Zaun (Maschengitter)
667
Terrasse zu TOP 6
47,81m²
Betonpl
14H
20/21,5
öffenbare Dachkuppel
140/140 mit Geländer H=1m
(wird bei offenem Zustand
6m² Solarpaneele
DFF
78/140
DFF
78/140
DFF
78/140
DFF
78/140
300
RR Ø100

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **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
- Allgemeinräume, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss

Die ausführliche Beschreibung:

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

Im Vorraum angekommen, gelangen Sie rechterhand in das WC mit Handwaschbecken, linkerhand gelangen Sie ins Bad mit Dusche und WC, geradeaus befindet sich das erste Zimmer. Weiter rechts gelangen Sie ins zweite Zimmer sowie in die Wohnküche, von welcher

Sie auf den Balkon gelangen. Auch ist im Wohnzimmer 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)**

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