

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 m ²
Nutzfläche:	85,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	1,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,54 kWh / m ² * 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





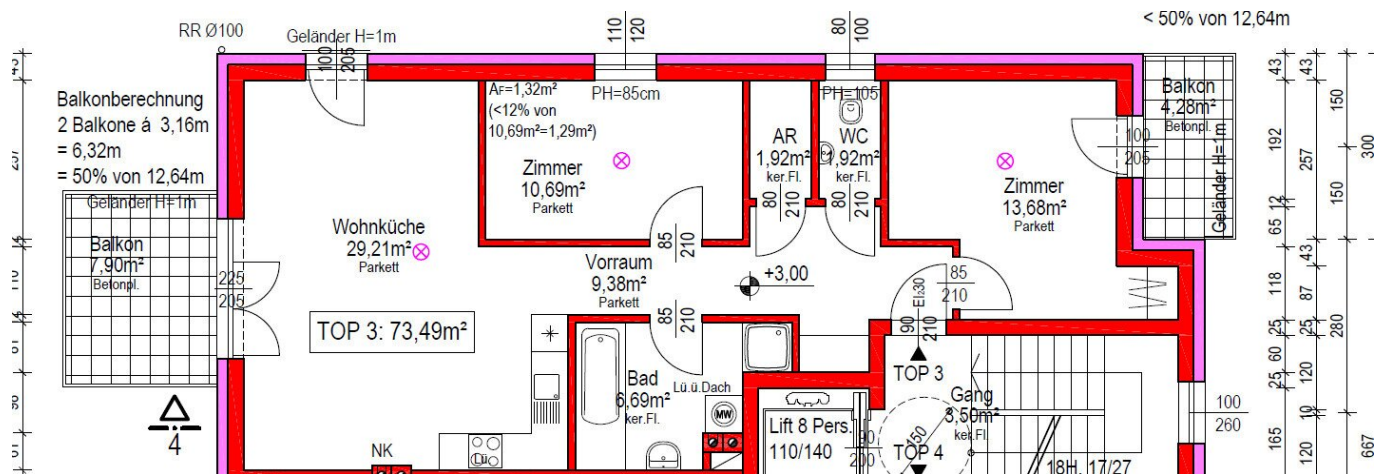




0 5m

Top 3

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



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