

**Ihr Traumhaus mit Garten und Pool in Ruhelage -  
Eigentumsgrundstück - Gepflegte Kleingartensiedlung,  
ganzjähriges Wohnen möglich**



**Objektnummer: 6115/3335009**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	KLG An der Ruthnergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	300,00 m <sup>2</sup>
Keller:	16,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

T +43 664 30 88 940











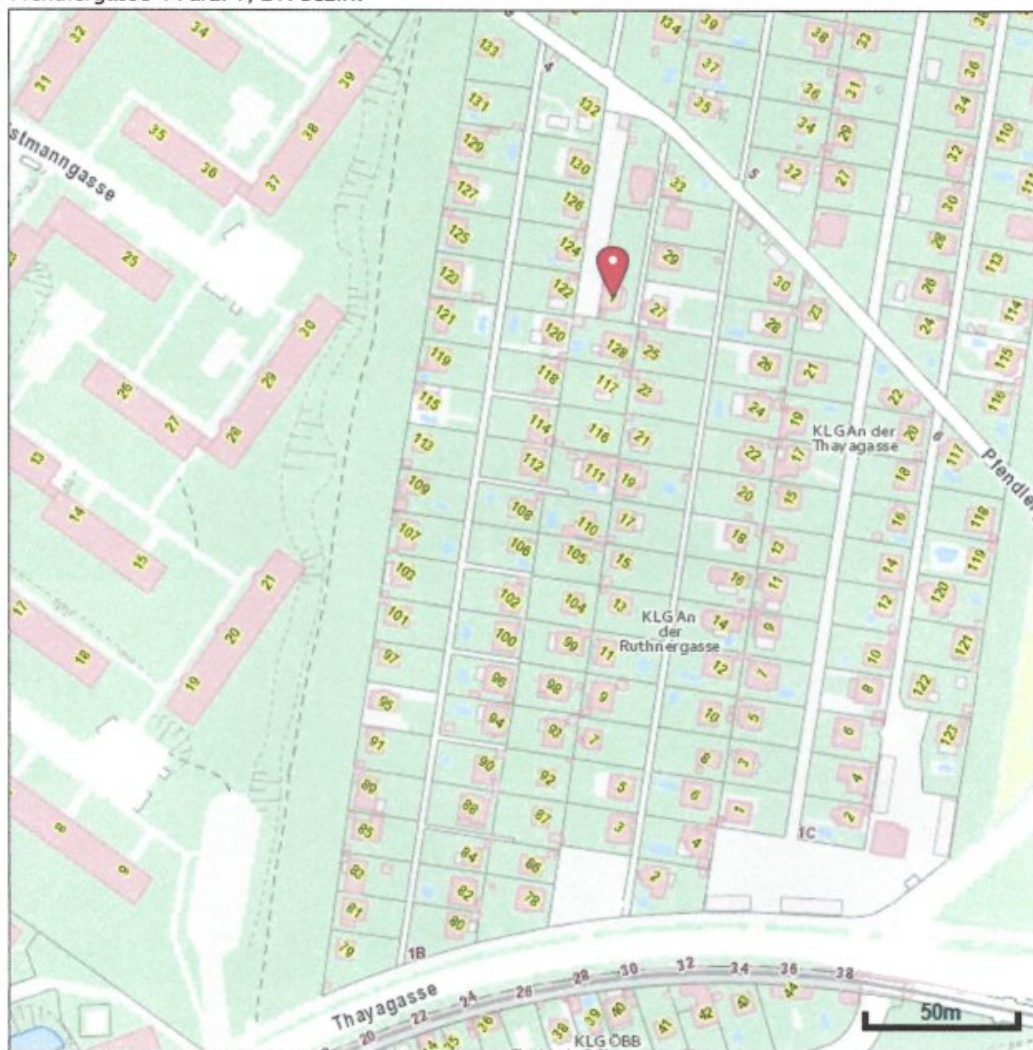








Pfendlergasse 4 Parz. 1, 21. Bezirk



<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

## Aufstellung der jährlichen Kosten

Kosten (Müllabfuhr, Strom Beleuchtung, Wassergebühr, Winterdienst, etc.)	363,54
Vorschreibung (Mitglied & Erhaltungsbeitrag)	155,77
Pachtzins für Gemeinschaftsfläche	63,22
Haushaltsversicherung	350,--
Grundbesitzabgabe	41,75
Strom nach Verbrauch (ca 350 EUR die letzten Jahre) + Netzgebühren	

## Objektbeschreibung

Gepflegte Kleingartensiedlung für ganzjähriges Wohnen - Eigentumsgrundstück

Ruhelage letzte Sanierung 2018 - Haus mit Pool und Garten.

ca. 50 m<sup>2</sup> Wfl + ca. 300 m<sup>2</sup> Garten + ca. 16 m<sup>2</sup> Keller

EG:

Vorzimmer - Wohnzimmer - große Küche mit Essplatz - Bad mit Dusche, WC, Handwaschbecken, WM-Anschluss -

Zugang zum Keller mit drei Räumen

OG:

Schlafzimmer mit Klimaanlage und Blick in den Garten.

Klimaanlage im OG - Thermofenster mit Außenrollos - E-Heizung - Vollwärmeschutzfassade - Brunnen -

Außendusche - Pool 5 m im Durchmesser

Perfekte Wohnlage in einer sehr gepflegten Kleingartensiedlung.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.025m

Apotheke <100m

Klinik <1.625m

Krankenhaus <1.625m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <450m

Universität <1.350m

Höhere Schule <3.075m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <950m

Bank <950m

Post <1.075m

Polizei <1.350m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <1.975m

Straßenbahn <950m

Bahnhof <700m

Autobahnanschluss <1.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap