

## Serviced-Apartment-Investment mit gesicherter Betreiberstruktur



**Objektnummer: 95383**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruthnergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	712.800,00 €
Sonstige Kosten:	88,90 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien

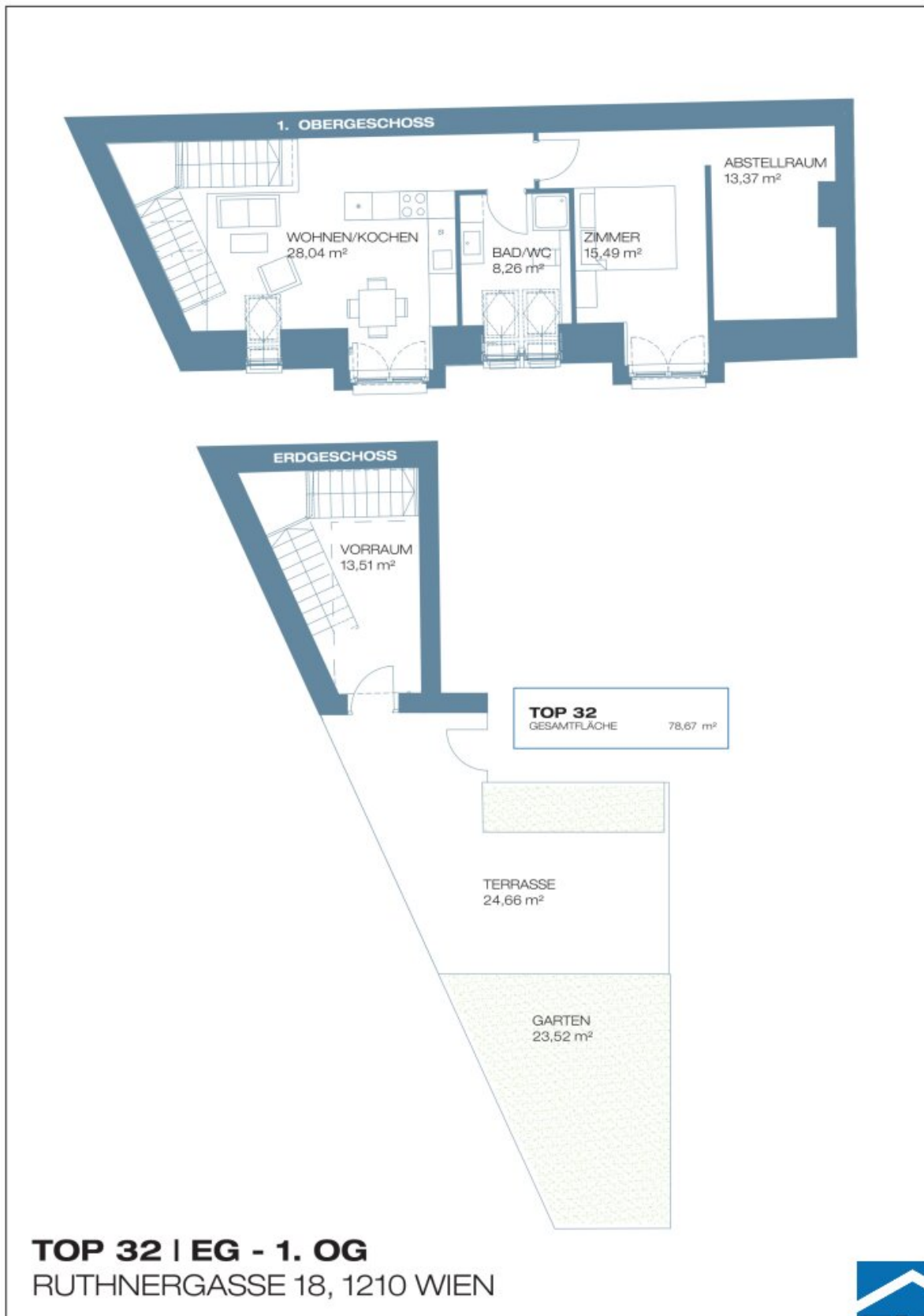
T +4315127690  
H +43664 83 73

Gerne stehe ich  
Verfügung.

n zur







## Objektbeschreibung

### **Serviced Apartments. Investieren. Zukunft sichern.**

In der Ruthnergasse 18 in Wien-Floridsdorf entsteht ein modernes Neubauprojekt, das urbanes Wohnen, nachhaltige Bauweise und attraktive Investmentchancen vereint. Das Projekt verbindet zeitgemäße Architektur mit effizienter Energietechnik und schafft damit eine zukunftssichere Anlageform in einer gefragten Wiener Wohnlage.

Das Gebäude umfasst 38 moderne Serviced Apartments, die schlüsselfertig ausgeführt werden und überwiegend über attraktive Freiflächen wie Balkon, Loggia oder Terrasse verfügen. Durch die Kombination aus effizienter Grundrissgestaltung, moderner Ausstattung und nachhaltiger Gebäudetechnik entsteht ein Investment mit langfristigem Potenzial.

Das digitale Betriebskonzept ermöglicht einen Check-in der Kunden über Terminals vor Ort und ein 24/7 erreichbares Servicecenter gewährleistet eine rundum Betreuung.

### **Das Projekt - Investment mit Zukunft**

- 38 Serviced Apartments mit durchdachten Grundrissen
- Großteils mit Balkon, Loggia oder Terrasse ausgestattet
- Nachhaltige Energieversorgung durch Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion in den Regelgeschossen
- Klimaanlage in den Dachgeschossen für optimalen Wohnkomfort
- Moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster für hohe Energieeffizienz
- Liftanlage, begrünter Innenhof und attraktive Allgemeinflächen

### **Hochwertige Ausstattung mit Komfort**

Die Apartments überzeugen durch eine moderne Ausstattung und eine langlebige Bauqualität.

- Vinylböden in Holzoptik in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen (60×60 bzw. 30×60) in Bad und WC
- Bodenebene Duschen mit Glasabtrennung
- Marken-Sanitärausstattung (u. a. Laufen, Hansgrohe)
- Sicherheitseingangstüren mit einbruchhemmender Ausführung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Video-Gegensprechanlage und moderne Elektroausstattung
- Beschattungssysteme und hochwertige Fensterlösungen
- Begrünter Innenhof und moderne Außenanlagen

Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, energieeffizienter Bauweise und funktionalen Grundrissen sorgt für geringe Betriebs- und Energiekosten und macht das Projekt zu einer langfristig attraktiven Anlage.

### **Perfekte Lage in Floridsdorf**

Die Ruthnergasse im 21. Wiener Gemeindebezirk verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur. Die S-Bahn-Station Wien Siemensstraße sowie der Verkehrsknoten Floridsdorf mit U6 und S-Bahn sorgen für eine schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich im direkten Umfeld, während nahegelegene Grünflächen zusätzliche Erholungsmöglichkeiten bieten. Dadurch entsteht eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität und nachhaltigem

Vermietungspotenzial.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 270.000, - bis EUR 712.800, - netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietrendite p.a.**

3,6% - 3,8%

### **Provisionsfrei für den Käufer!**

### **Fertigstellung: voraussichtlich Q1/2028**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.000m



**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.