

**Zinshaus mit 5 Wohneinheiten, 5 KFZ Garagenplätze,  
Balkone, Garten (vermietet)**



Ausblick Dachgarten

**Objektnummer: 6547/4258**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                       | Ruthnergasse                         |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen |
| Land:                         | Österreich                           |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                            |
| Baujahr:                      | 2019                                 |
| Zustand:                      | Gepflegt                             |
| Alter:                        | Neubau                               |
| Wohnfläche:                   | 342,00 m²                            |
| Nutzfläche:                   | 606,49 m²                            |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,54 kWh / m² * a                 |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                               |
| Kaufpreis:                    | 2.200.000,00 €                       |
| Kaufpreis / m²:               | 3.627,43 €                           |
| Betriebskosten:               | 832,73 €                             |
| USt.:                         | 83,27 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

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















#### Top 2

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vorraum       | 8,51 m <sup>2</sup>         |
| Bad           | 5,83 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer        | 11,49 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 10,87 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche     | 31,65 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum   | 1,40 m <sup>2</sup>         |
| WC            | 1,56 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b> | <b>71,31 m<sup>2</sup></b>  |
| Terrasse      | 22,12 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse      | 4,50 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse      | 14,24 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>122,17 m<sup>2</sup></b> |
| Gartenfläche  | 132,00 m <sup>2</sup>       |



**Top 3**

0 5m



|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Zimmer        | 13,68 m <sup>2</sup>       |
| WC            | 1,92 m <sup>2</sup>        |
| AR            | 1,92 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 10,69 m <sup>2</sup>       |
| Vorraum       | 9,38 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 6,69 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche     | 29,21 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>73,49 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon        | 7,90 m <sup>2</sup>        |
| Balkon        | 4,28 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>85,67 m<sup>2</sup></b> |



0 5m



#### Top 4

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Vorraum       | 8,51 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 5,83 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 11,49 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 10,87 m <sup>2</sup>       |
| WC            | 1,46 m <sup>2</sup>        |
| AR            | 1,34 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche     | 31,66 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b> | <b>71,16 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon        | 7,90 m <sup>2</sup>        |
| Balkon        | 4,28 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>83,34 m<sup>2</sup></b> |



0

5m

Top 5

Terrasse Zu  
Gesamt

47,30 m<sup>2</sup>  
47,30 m<sup>2</sup>



#### Top 5

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Zimmer        | 11,04 m <sup>2</sup>       |
| WC            | 1,37 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum   | 1,91 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum       | 9,46 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 10,69 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche     | 23,32 m <sup>2</sup>       |
| Bad           | 6,78 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>64,57 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon        | 7,90 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>72,47 m<sup>2</sup></b> |



0

5m

Top 6

Terrasse Zu  
Gesamt

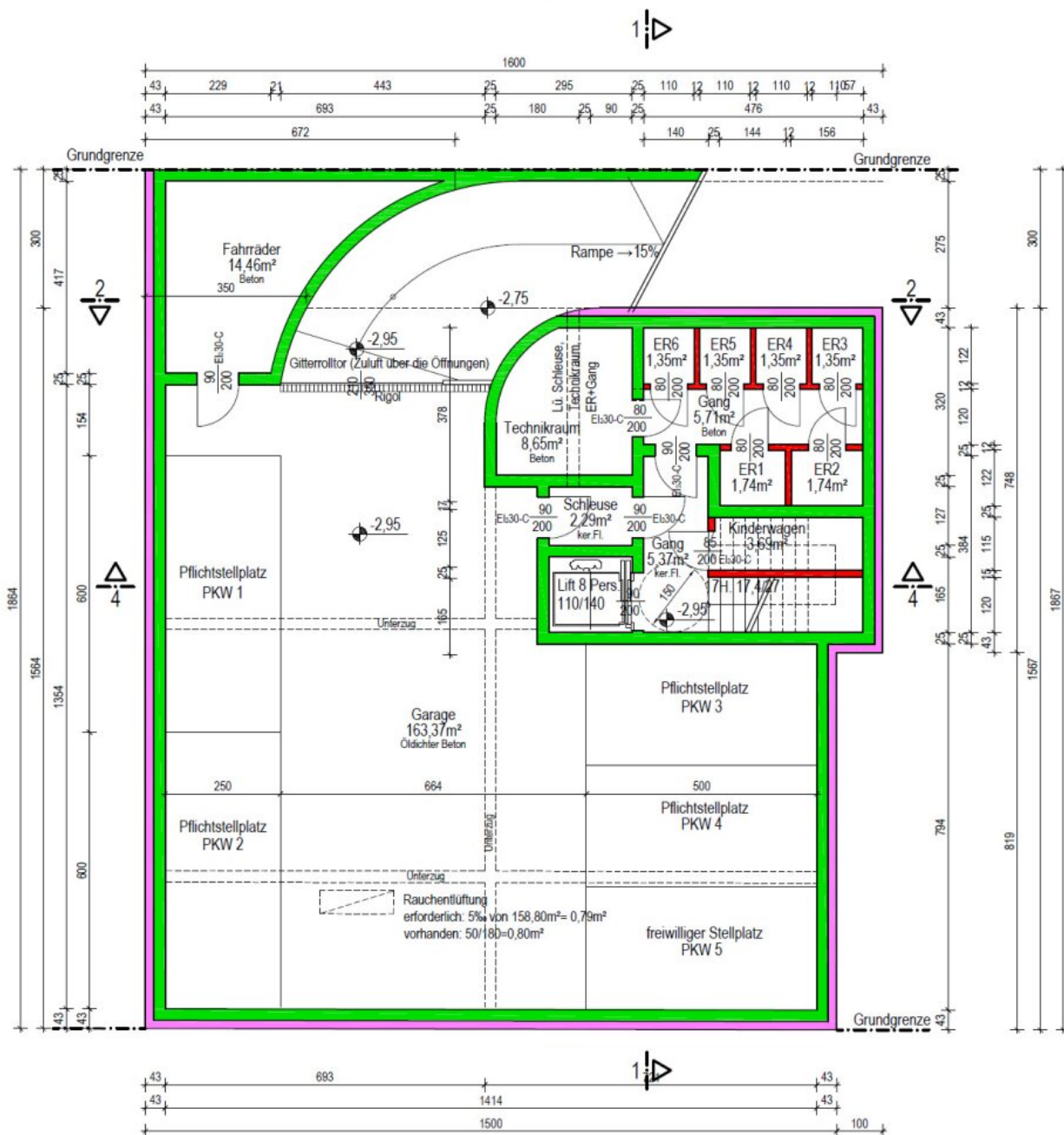
47,81 m<sup>2</sup>  
47,81 m<sup>2</sup>

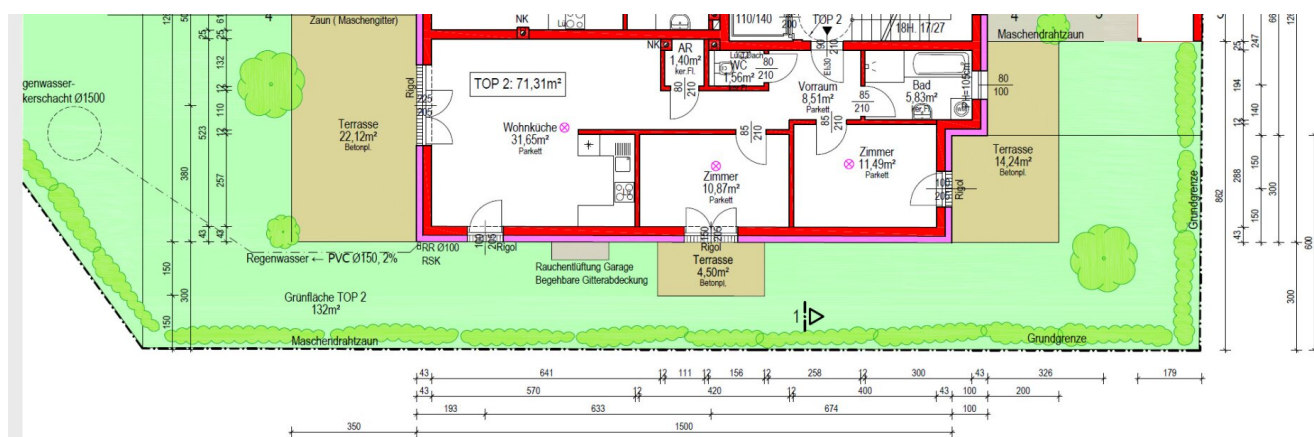


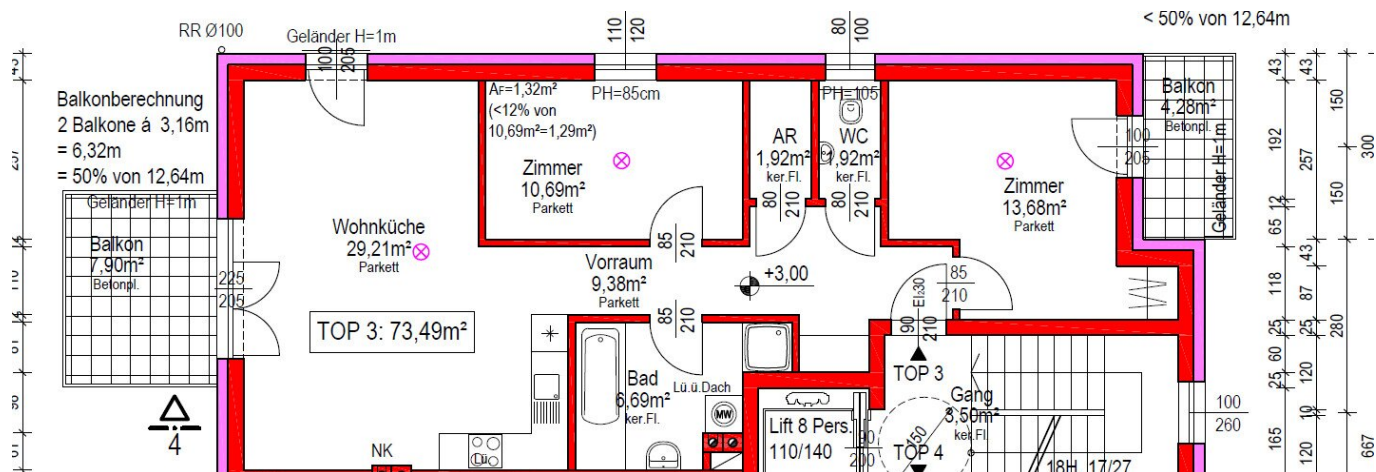
#### Top 6

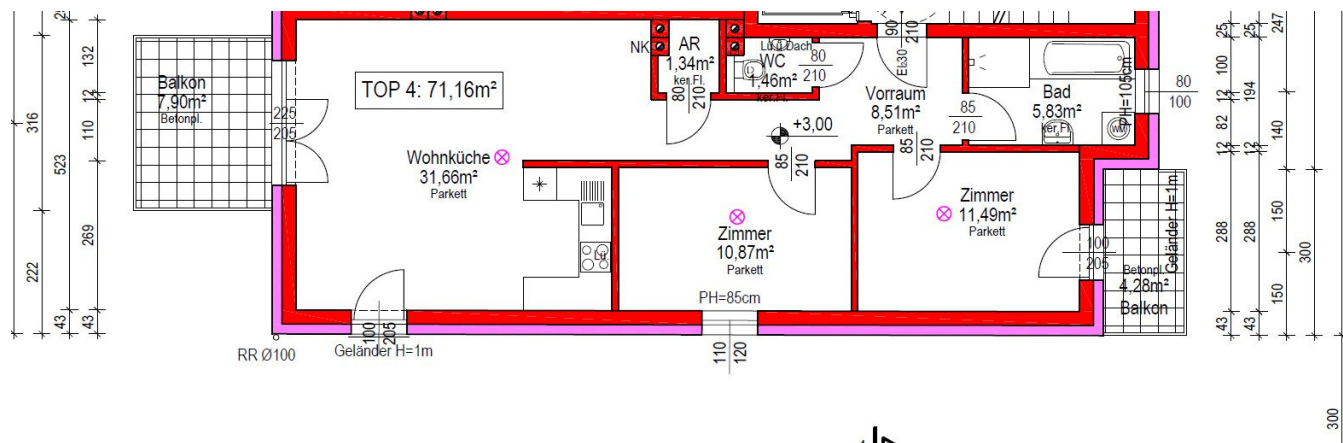
|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Vorraum       | 8,15 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 5,83 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer        | 10,07 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 10,87 m <sup>2</sup>       |
| Wohnküche     | 24,05 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum   | 1,27 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 1,56 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>61,80 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon        | 7,90 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b> | <b>69,70m<sup>2</sup></b>  |

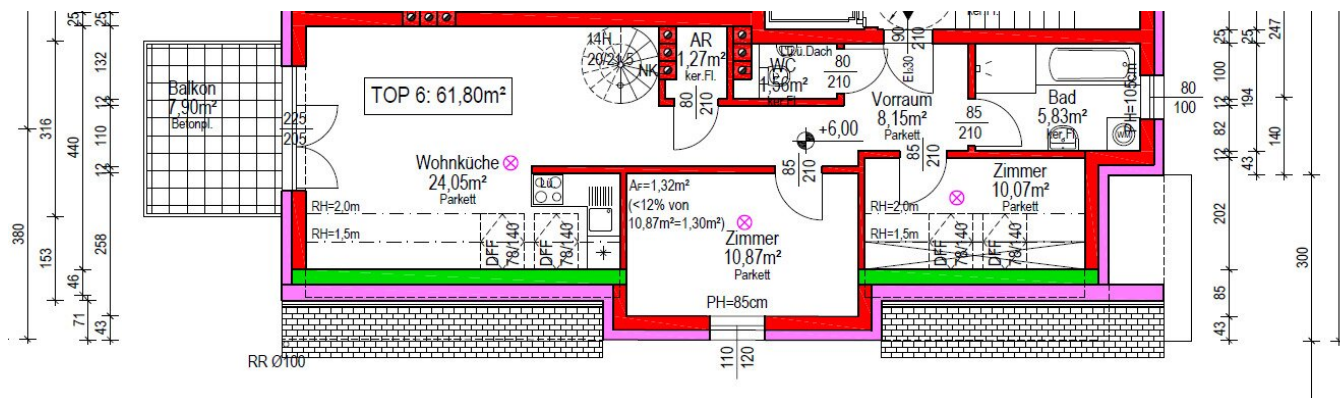
# Keller / Tiefgarage

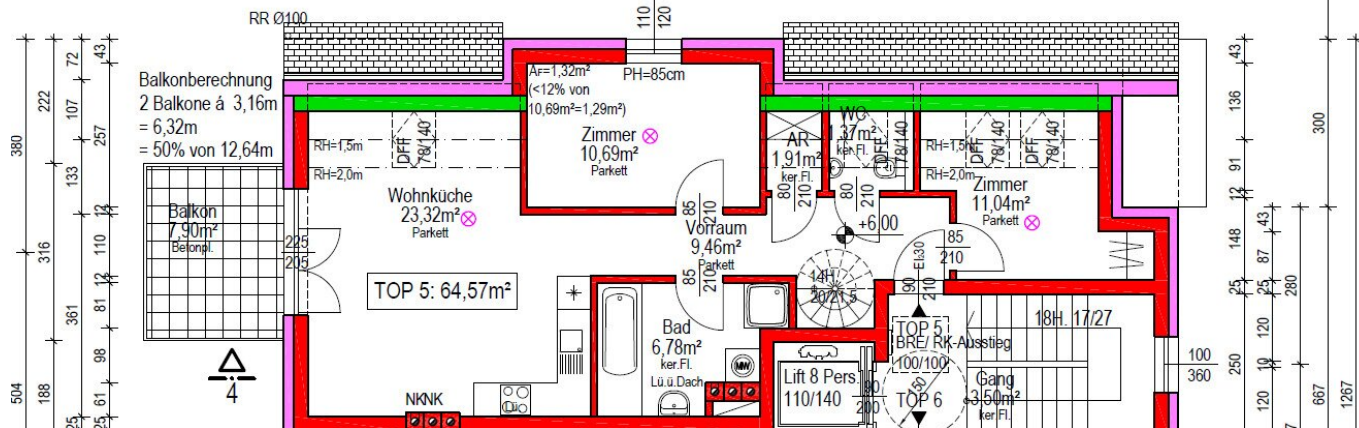


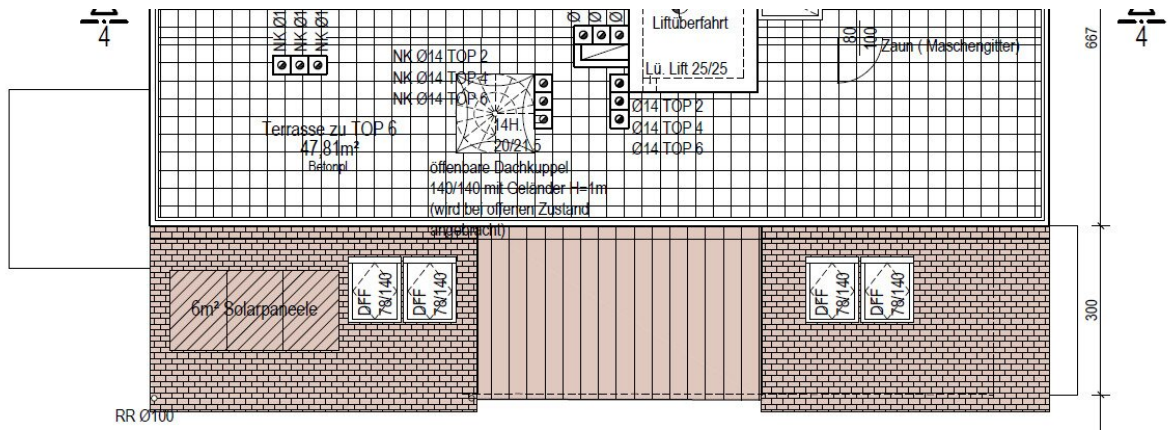


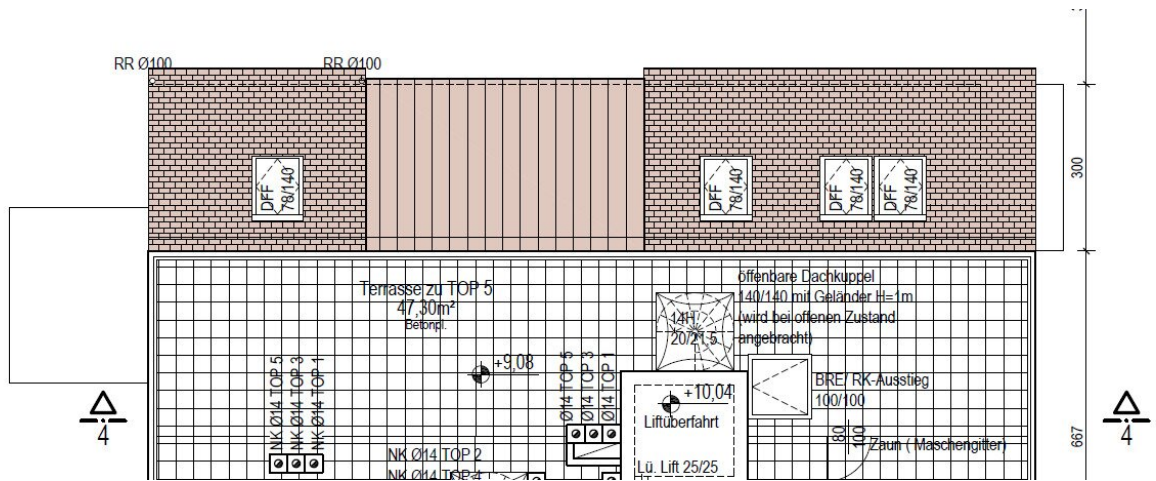












# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Wohnnutzfläche** von rund **342,33 m<sup>2</sup>**
- **Balkone** mit rund **40,16 m<sup>2</sup>**
- **Dachgärten** mit rund **47 m<sup>2</sup>**
- **Garten** mit rund **132 m<sup>2</sup>**
- **Terrassen** mit rund **45 m<sup>2</sup>**
- **5 KFZ Garagenplätze**
- **5 Einlagerungsräume**
- **Fußbodenheizung** via Gastherme
- **Personenaufzug** (Keller - Dachgeschoß)
- **aktuelle Nettomiete aller Wohnungen: € 4.219,91**

## Wohnung Top 6 mit Balkon und Dachgarten:

- **Wohnnutzfläche** rund **61,80 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer, 2 WC's, Bad, Vorraum
- **Balkon** mit rund **7,90 m<sup>2</sup>**
- **Dachgarten** mit rund **23,50 m<sup>2</sup>**
- zugeordnetes Kellerabteil

- **Klimaanlage**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische** Außenjalousien
- **aktuell ist die Wohnung bis 01.03.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 760)**

#### **Wohnung Top 5 mit Balkon und Dachterrasse:**

- **Wohnnutzfläche** rund **64,57 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum
- **Balkon** mit rund **7,90 m<sup>2</sup>**
- **Dachgarten** mit rund **23,50 m<sup>2</sup>**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **Klimaanlage**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische** Außenjalousien

- **aktuell ist die Wohnung bis 30.09.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 750)**

#### **Wohnung Top 4 mit 2 Balkonen:**

- **Wohnnutzfläche** rund **71,16 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum, Abstellraum
- **2 Balkone** mit rund **7,90 m<sup>2</sup>** sowie **4,28 m<sup>2</sup>**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische** Außenjalousien
- **aktuell ist die Wohnung bis 09.08.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 809)**

#### **Wohnung Top 3 mit 2 Balkonen**

- **Wohnnutzfläche** von rund **73,49 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer, 2 WC's, Bad, Vorraum
- Balkon 1 mit **rund 7,90 m<sup>2</sup>**

- Balkon 2 mit **rund 4,28 m<sup>2</sup>**
- **zugeordnetes Kellerabteil**
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische Außenjalousien**
- **aktuell ist die Wohnung bis 01.03.2028 vermietet (aktuelle Nettomiete: € 830)**

#### **Wohnung Top 2 mit Terrassen und Garten:**

- **Wohnnutzfläche** rund **71,31 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer, WC, Bad, Vorraum
- **Terrassen** mit rund **45,36 m<sup>2</sup>**
- **Garten** mit rund **132 m<sup>2</sup>**
- zugeordnetes Kellerabteil
- **KFZ Garagenplatz**
- **Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten der Wohnung (Gasheizung)**
- **elektrische Außenjalousien**

- **aktuelle Nettomiete rund 1.070,91 €, befristet bis 28.2.2030**

### **Die ausführliche Beschreibung:**

**Besagte Wohnhaus wurde 2019 gebaut** und befindet sich in **guter Wohnlage in 1210 Wien**.

Abgerundet wird diese Wohnanlage mit **5 KFZ Garagenplätze** sowie **5 Einlagerungsräume**

**Eine Wohnung wurde bereits verkauft (Top 1 + KFZ Gargenplatz 1 + Einlagerungsraum 1) - welche laut aktueller Eigentümerin wieder zurück gekauft werden kann.**

Allgemeinräume, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss

### **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