



**JOSEF - RUSTON GASSE 28, 1210 Wien
TOP 129**



Adresse

Josef-Ruston Gasse 28
1210 Wien

TOP 129

100,10 m² Wohnnutzfläche
inkl. Garagenplatz
2. Dachgeschoß
Wunderschöner Ausblick
4 Zimmer
33,87 m² Wohnküche
2 Terrassen plus
1 Dachterrasse mit 28,89 m²
Hochwertige Ausstattung
Gute Infrastruktur
Ideale Verkehrsanbindung
Naherholungsgebiete

PROVISIONSFREI

Kaufpreis: 570.000,00 Euro





Das neue Wohnhaus in der Josef-Ruston Gasse ist umgeben von Gärten.

Es gruppiert 69 komfortable Eigentumswohnungen von 37 bis 110 m² auf vier Etagen um zwei offene Innenhöfe. Die anspruchsvolle Ausstattung reicht von edlen Materialien bis zur Smart Home-Technologie.

Die Lage ist ideal für Kinder

In einer Sackgasse zwischen zwei Kleingartensiedlungen nahe der Neuen Donau und Wiens größtem und beliebtestem Freizeitareal, der Donauinsel. Hier am Nordrand Wiens wohnt man mit optimalem Preis-Leistungs-Verhältnis im Grünen, ohne auf die gute Nahversorgung der Stadt verzichten zu müssen.

Nahversorgung

In nur 7 Minuten erreicht man zu Fuß den Merkur-Supermarkt, die Apotheke und den praktischen Arzt. In bis zu 12 Minuten Fußweite befinden sich auch ein Spar, LIDL und Billa Supermarkt. Mit dem Auto erreicht man in 7-9 Minuten die Möbelhäuser Lutz und Möbelix, einen Media Markt, OBI Baumarkt und für Shoppingtouren das SCN Shopping Center Nord.



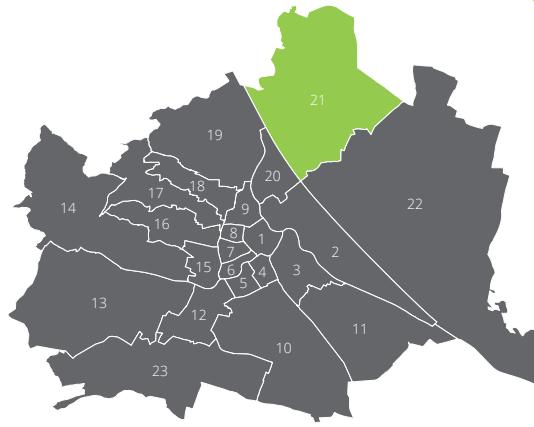
JOSEF - RUSTON GASSE

DIE LAGE



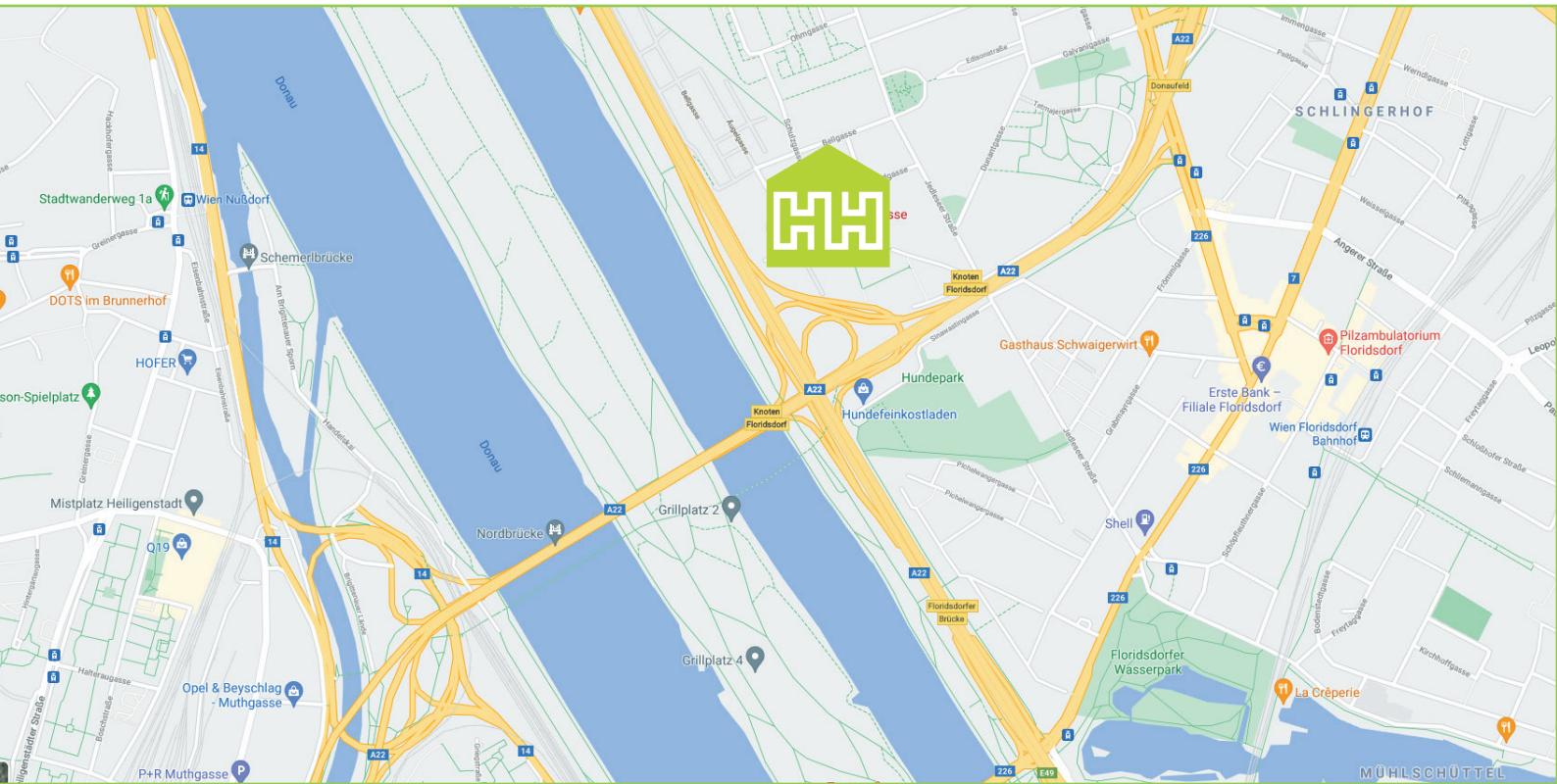
Sport und Freizeit

Zum Schwimmen geht man im Sommer zur Alten Donau, im Winter ins Floridsdorfer Bad. Der kürzeste Weg zum grünen Ufer der Neuen Donau führt über den zu Fuß 5 Minuten entfernten Bellgassen-Steg. Bis zur Donauinsel geht man über den Steinitz-Steg 15 Minuten, zum Floridsdorfer Aupark 8 und zum Floridsdorfer Wasserpark 13 Minuten. Sehr empfehlenswert sind die Restaurants Kent und Akropolis, die man zu Fuß in 15 Minuten erreicht.



Verkehrsanbindung

Die Autobuslinien 34A und 36A liegen 7 Gehminuten entfernt. Öffentlich ist man zur U6 Station Floridsdorf, zu den Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7 und zu den Zügen des Fernverkehrs 18 Minuten unterwegs. Mit dem Auto erreicht man die A22 Donauufer-Autobahn in 6 Minuten, den Flughafen in 22 Minuten. Ein Radweg führt unmittelbar an der Gartensiedlung vorbei nach Floridsdorf oder zum Uferweg der Neuen Donau.





Sie suchen eine großzügige Wohnung mit rund 100 Quadratmeter und einer wunderschönen Dachterrasse? Sie haben Ihre Traumwohnung gefunden.

Die Wohnküche mit knapp 34 Quadratmeter bietet genug Platz zum Wohlfühlen und Wohnen. Und die zwei Terrassen auf derselben Etage geben Freiraum zum Draußen aufzuhalten. Das absolute Highlight ist allerdings die 29 Quadratmeter große Dachterrasse. Hier finden Sie den Raum für gemütliche Stunden und erholsame Nachmittage/Abende.

ETAGENPLAN

2. Dachgeschoß / Stiege 1+2



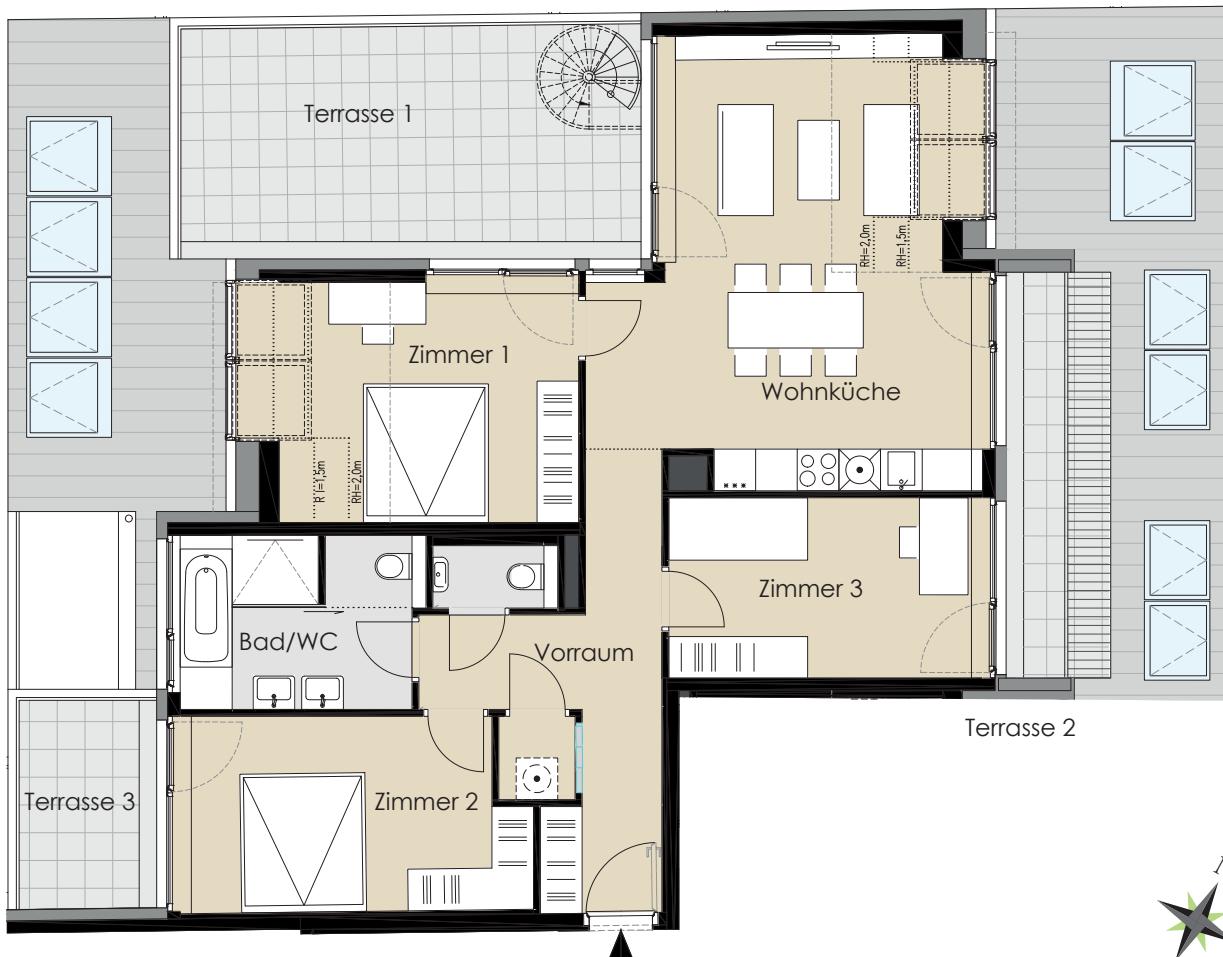
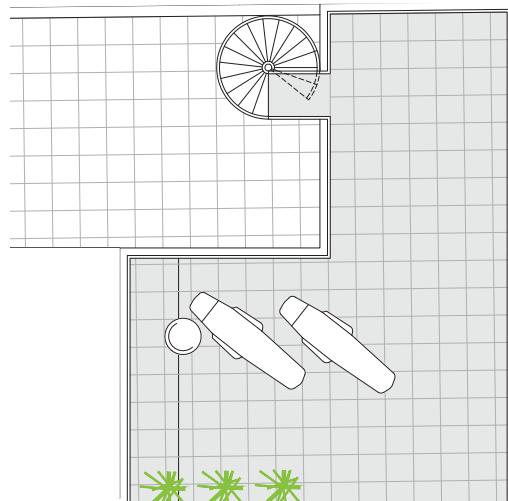
JOSEF - RUSTON GASSE

WOHNUNGSPLAN TOP 129



Wohnnutzfläche gesamt 100,10 m²

Wohnzimmer/Wohnküche	33,87 m ²
Zimmer 1	18,22 m ²
Zimmer 2	13,53 m ²
Zimmer 3	11,75 m ²
Bad/WC	8,28 m ²
WC	1,44 m ²
Vorraum	11,69 m ²
Abstellraum	1,32 m ²
Terrasse 1	22,22 m ²
Terrasse 2	8,63 m ²
Terrasse 3	5,94 m ²
Dachterrasse	28,89 m ²





Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahmen und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung.

Außerdem bieten wir an, Sie bei Ihrer Finanzierung zu unterstützen.



Mark Sarmiento-Melchor
T: +43 1 209 3777 15
M: +43 664 884 116 35
m.sarmiento-melchor@hart-hart.at



Mc Ryan Melchor
T: +43 1 209 3777 15
M: +43 664 884 116 33
m.melchor@hart-hart.at