



JOSEF RUSTON-GASSE 28 | 1210 WIEN

69 WOHNUNGEN | 36,92 – 109,33 m²

www.hart-hart.at



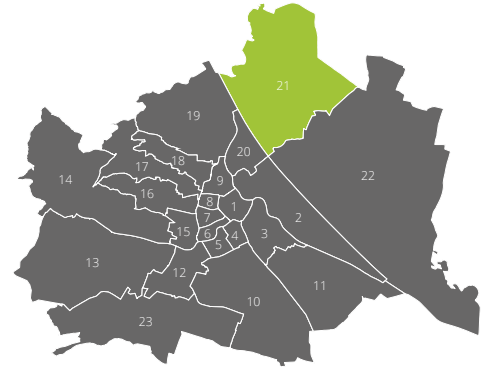


JOSEF RUSTON-GASSE 28 | 1210 WIEN

WOHNEN MIT GEWINN

Bester Wohnwert plus wachsender Anlagewert:

WOHNEN MIT GEWINN



Eine Vorsorgewohnung, was ist das?

Als Vorsorge- oder Anlegerwohnungen werden solche Eigentumswohnungen bezeichnet, die nach den Gesichtspunkten der Wertsteigerung für Investoren besonders gut geeignet sind. Wer eine solche Wohnung selbst benützen will, profitiert ebenfalls. Denn parallel zum Wohnwert addiert sich der wachsende Anlagewert hinzu.

Der Wiener Markt hat hohes Potential

Wohnen in Wien sei teuer, klagen viele Wiener. Freilich nur jene, die nicht wissen, was Wohnraum in anderen europäischen Metropolen kostet. Und wie billig Eigentumswohnungen in Wien im Vergleich etwa zu Paris oder London sind.

Starkes Bevölkerungswachstum auf lange Sicht

Da Wien Jahr für Jahr zu den Städten mit der weltweit höchsten Lebensqualität gewählt wird, ziehen immer mehr Menschen aus dem In- und Ausland hier her. Baugründe werden zunehmend knapper, die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt immer mehr das Angebot. Die offiziellen Prognosen der Kommune rechnen mit einer langfristigen Fortsetzung dieses Wachstumstrends.

Gewinnchancen für internationale Investoren

Dies sind die Gründe, warum so viele Investoren aus aller Welt ihr Geld am Wiener Immobilienmarkt anlegen. Sie kennen die kontinuierlichen hohen Preissteigerungen der letzten 15 Jahre und wissen, wie weit Wien der internationalen Entwicklung noch nachhinkt. Da ist viel Luft nach oben, und den nutzen sie zu ihrem Gewinn.

Kaufen ist besser als mieten

Wohnen in Wien ist nur für Mieter teuer. Denn in der momentanen Niedrigzins-Phase ist die Kreditfinanzierung eines Eigenheims keine Belastung mehr. Bedenkt man die rasante Wertsteigerung von Immobilien in der stetig wachsenden Donaumetropole, wird deutlich, dass man mit Wohnungseigentum doppelt profitiert: Nicht nur zahlt man keine Miete, sondern gewinnt sogar Jahr für Jahr an Vermögenswert.

WOHNEN UND INVESTIEREN IM GRÜNEN

Das neue Wohnhaus 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

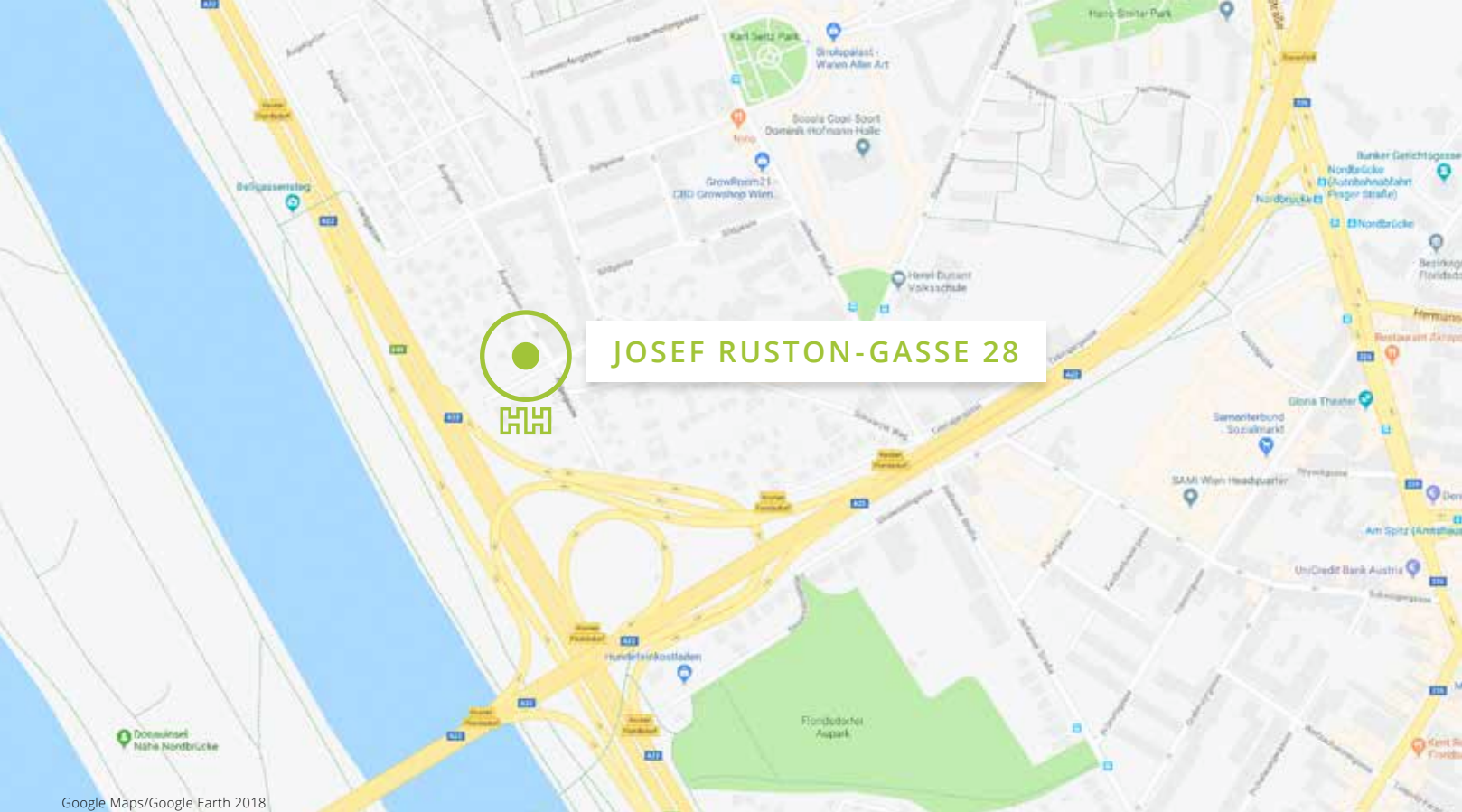
In einer Sackgasse zwischen zwei Kleingartensiedlungen nahe der Neuen Donau und Wiens größtem und beliebtestem Freizeitareal, der Donauinsel. Hier am Nordrand Wiens



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.



Kinder

Für Kinder gibt es nichts Schöneres, als im Grünen aufzuwachsen. Öffentliche und private Kindergärten, Volksschule und Mittelschule sind zu Fuß in weniger als 15 Minuten erreichbar. Spielplätze stehen in den Parkanlagen Schwaigergasse und Tetmajergasse – mit Basketballplatz – zur Verfügung.

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 Apark 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.



Shopping

Merkur	300m	3 min zu Fuß
Spar	700m	7 min zu Fuß
LIDL	1.000m	10 min zu Fuß
Billa	850m	9 min zu Fuß
Haushaltswarengeschäft	600m	6 min zu Fuß
Blumenhandel Ingrid	550m	7 min zu Fuß
Möbelhaus Lutz/Möbelix	2.100m	mit Auto 7 min
Adler Moden	2.100m	mit Auto 7 min
Einkaufszentrum Franz-Jonas Platz	2.300m	mit Auto 8 min
Media Markt	3.400m	mit Auto 9 min
OBI Baumarkt	2.800m	mit Auto 9 min
SCN-Shopping Center Nord	2.500m	mit Auto 7 min

Verkehrsanbindung

34A	500m	5 min zu Fuß
36A	800m	8 min zu Fuß
U6	2.200m	18 min öffentlich
Schnellbahn S1/S2/S3	2.200m	18 min öffentlich
Fernverkehrszüge	2.200m	18 min öffentlich
Airport	25km	22 min mit Auto
Anbindung Autobahn	450 m	6 min mit Auto

Naherholung

Floridsdorfer Aupark	750m	9 min zu Fuß
Scoala Coopi Sport (Dominik-Hofmann Halle)	400m	4 min zu Fuß
Karl-Seitz Park	600m	7 min zu Fuß
Floridsdorfer Wasserpark	1.900m	20 min öffentlich
Donauinsel	2.000m	8 min 3,2 km mit Auto 15 min, 9,7 km mit Auto

Gesundheit

Apotheke	1.000m	10 min zu Fuß
Zahnambulatorium	2.200m	6 min mit Auto
Arzt /Allgemeinmedizin	650m	7 min zu Fuß
Labor Reinhart	2.500m	7 min mit Auto
SMZ-OST	11km	15 min mit Auto

Gastro

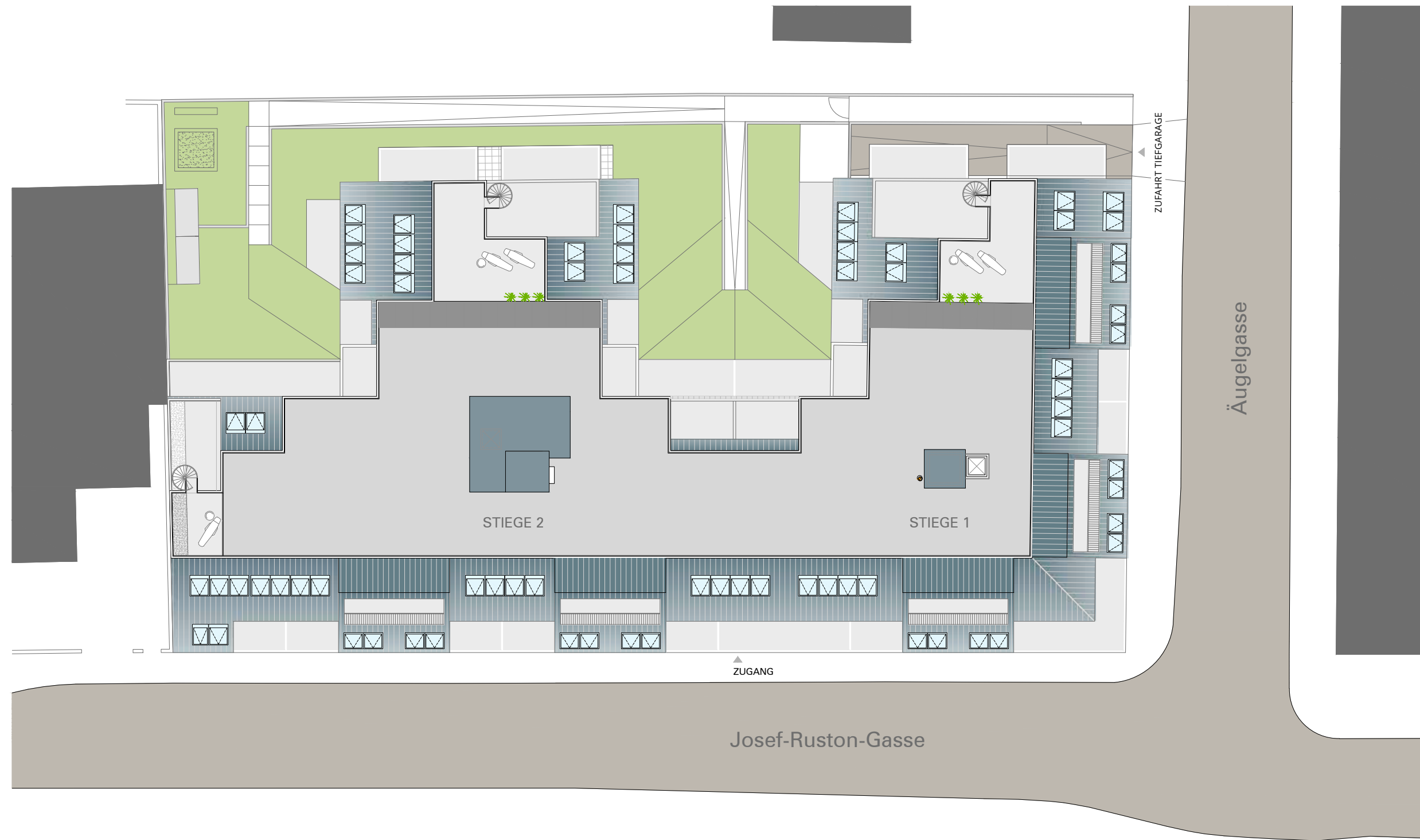
Restaurant Nino	550m	6 min zu Fuß
Akropolis 21	1,8 km	mit Auto 5 min
Kent Restaurant	1,8 km	mit Auto 5 min

Bildung

Bundesrealymnasium	2.200m	24 min zu Fuß
Kindergarten öffentlich	1.000m	10 min zu Fuß
Volksschule	1.000m	10 min zu Fuß
Mittelschule	1.300m	14 min zu Fuß

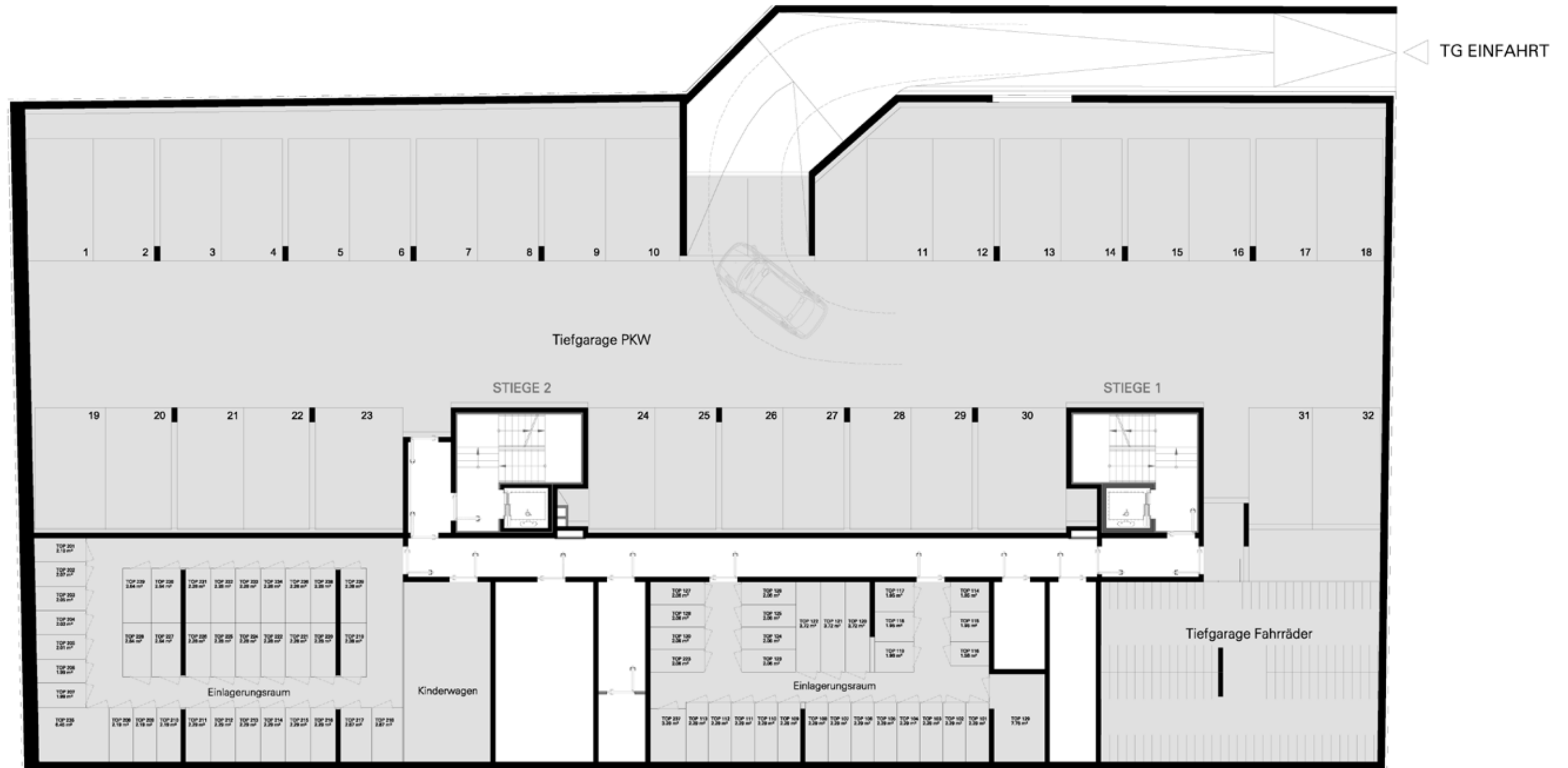
LAGEPLAN

JOSEF RUSTON-GASSE 28 | 1210 WIEN



GARAGENPLAN

JOSEF RUSTON-GASSE 28 | 1210 WIEN



ETAGENPLAN

ERDGESCHOSS | STIEGE 1 + 2



ETAGENPLAN

1. OBERGESCHOSS | STIEGE 1 + 2



ETAGENPLAN

1. DACHGESCHOSS | STIEGE 1 + 2



ETAGENPLAN

2. DACHGESCHOSS | STIEGE 1 + 2





HART + HART

Auf unsere Verlässlichkeit können Sie bauen

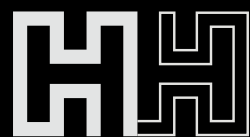
Hart + Hart ist ein Familienunternehmen, das von José Hart persönlich verantwortungsvoll geführt wird. Seinen guten Ruf als verlässlicher Bauträger und Mann mit Handschlagqualität verdankt er 15 Jahren Erfahrung, 234 realisierten Projekten und mehr als 1000 zufriedenen Kunden.

Investition mit Rendite und langfristiger Sicherheit

Als Spezialist für Vorsorgewohnungen achten wir bei unseren Bauprojekten stets auf die Eignung zum sicheren und profitablen Anlageobjekt. Damit bieten wir auch Wohnungsuchenden den Mehrwert, ihr investiertes Geld nachhaltig und optimal angelegt zu haben. Weil wir Marktbewegungen kontinuierlich beobachten, regelmäßig Marktforschungen durchführen und statistische Daten auswerten, vertrauen uns Investoren aus aller Welt, dass wir für sie die beste Wertanlage sichern. Vor dem Hintergrund aktueller Risiken in der Finanzwirtschaft wird die Anlegerwohnung mit ihren 3-5% Rendite zum besseren Sparbuch. Dafür sind heute nicht mehr Luxus-Penthäuser im Zentrum, sondern langfristig solide Investments in gut funktionierende Neubauten über der Donau die beste Wahl.

office@hart-hart.at

www.hart-hart.at



Hart + Hart Bauträger GmbH

Wagramer Straße 22, 1220 Wien, T +43 1 209 3777-0, office@hart-hart.at

www.hart-hart.at