

Erstbezug mit 3 Zimmer | perfekter Grundriss | Loggia | Hofruhelage



IMG_9696

Objektnummer: 141/81062
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	182,05 €
USt.:	18,21 €
Sonstige Kosten:	15,07 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

Rustler Immobilienreuhand

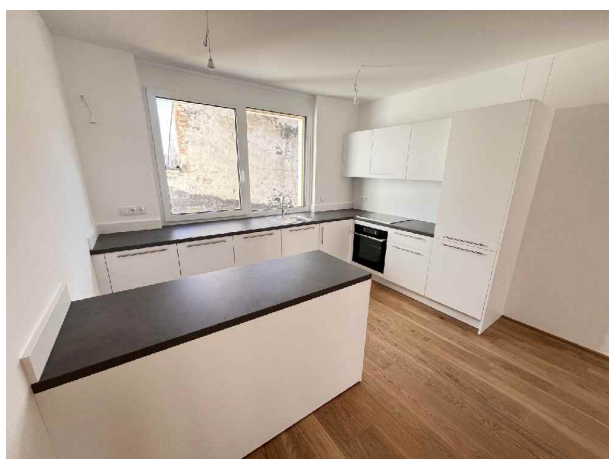
T +43 1 8949749683

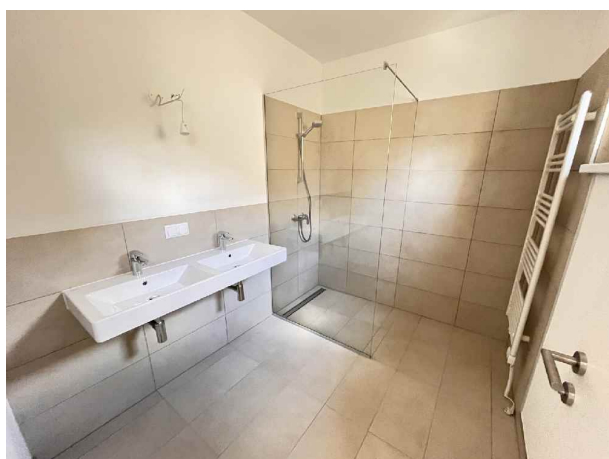
H +43 676 834 34 683

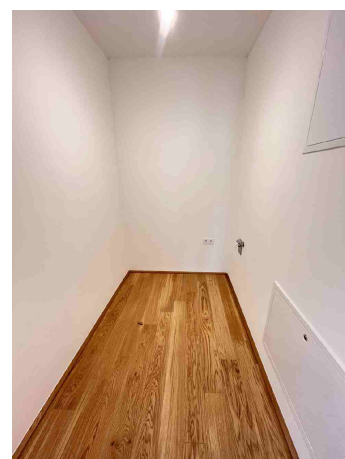


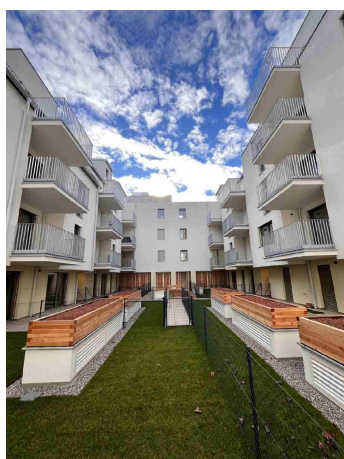
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

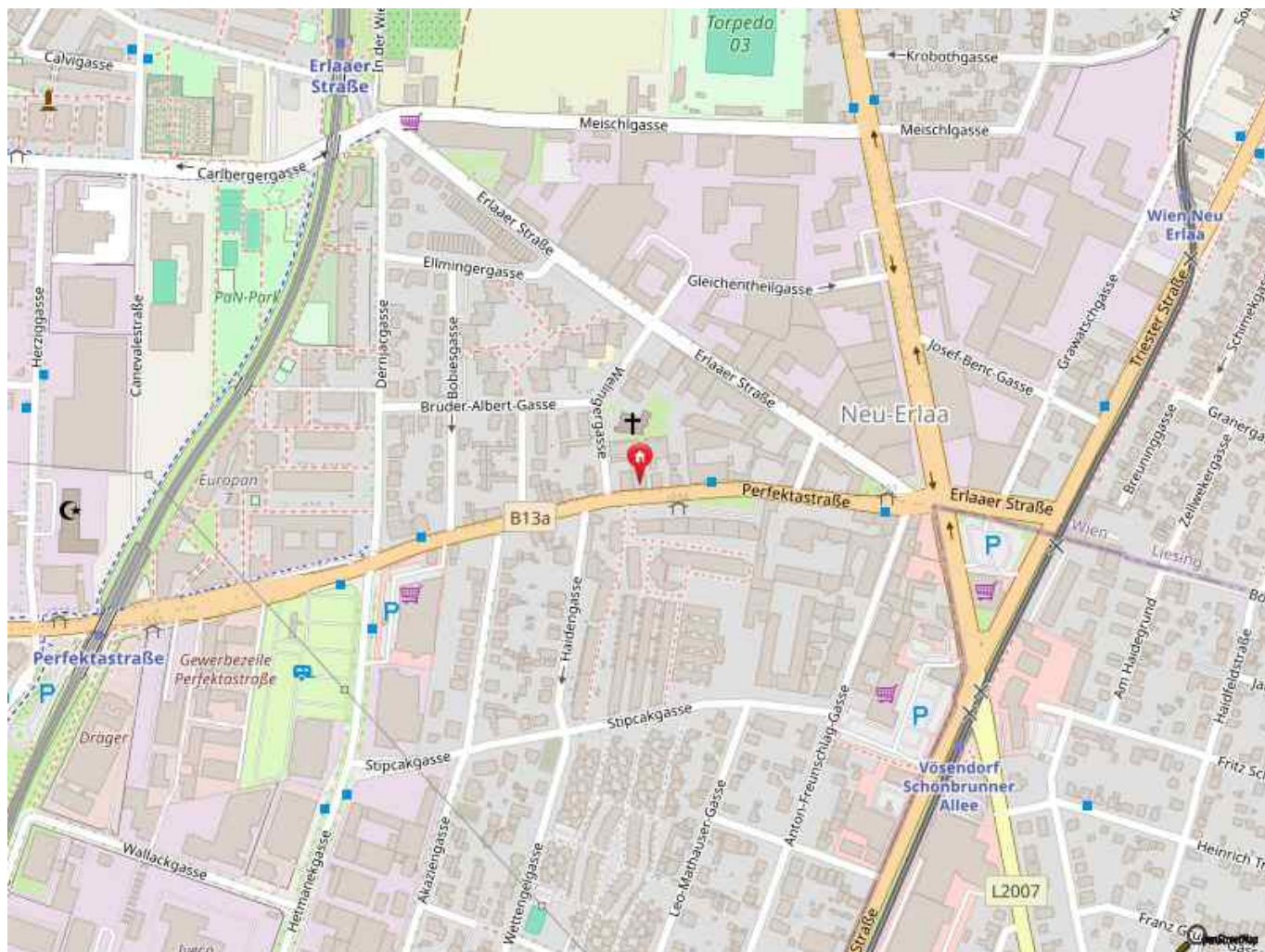














leben in liesing

Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

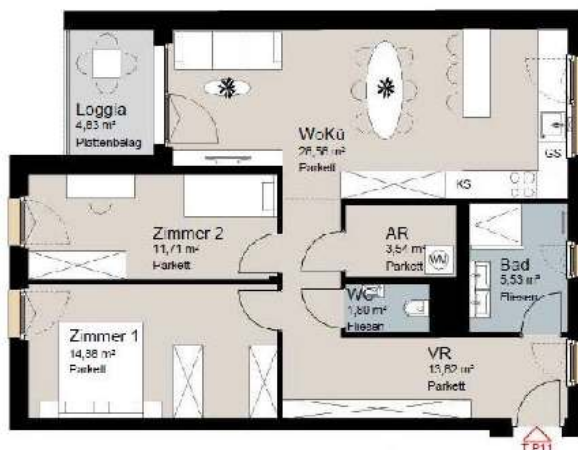


VERMARKTUNGSPLAN

NFIR/RA/
Pefektsasse 14-16, 1230 Wien



Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Mariahilfer Straße 156 | A-1150 Wien
Tel: +43 (0) 894 57 49
E: rustler@rustler.at



1. Stock

AR	3,54 m²
bad	5,53 m²
VR	13,62 m²
WC	1,80 m²
WoKu	20,50 m²
Zimmer 1	14,00 m²
Zimmer 2	11,71 m²
	79,06 m²

Loggia	4,83 m²
	4,83 m²

ER 31	2,00 m²
-------	---------



PLANVERFASSER
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



hmk
hempel
meyer

STAND: 08.2024

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINZELEINGETRAGENE MOBILIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN SIND NUR ILLUSTRIATIONEN. DIE FLÄCHENANGABEN SIND NUR FÜR DEN VERMARKTUNGSZWECK ANFÜHRUNG UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Im Südstadtviertel von Wien, in einer ruhigen Seitengasse, sind seit Anfang des Jahres wertbeständige Eigentumswohnungen fertiggestellt, die sich nicht nur für die Eigennutzung, sondern auch als Anlageimmobilie bestens eignen. Die stilvolle Anlage teilt sich über 2 Stiegen auf, mit einem Zugang direkt über die Perfektastraße, sowie einem Zugang über die Weltingergasse. Auf 5 Etagen entstehen 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätze!

Erleben Sie wahres Zuhause-Gefühl, wo modernes Design und Komfort im Einklang stehen. Unsere Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Ausstattung ausgestattet. Der exquisite Echtholzparkettboden verleiht den Räumen eine elegante Note. Die durchdachten Grundrisse bieten ausreichend Platz für junge Familien und Menschen im Pensionistenalter.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität gehobenen und heutigen Wohnansprüchen:

- § Photovoltaik - Anlage
- § Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- § Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
- § Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen
- § Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- § Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung (Raffstore oder Rollläden) der Fenster- und Fenstertüren.
- § Komfortables Heizen sowie Stützkühlen mittels Fußbodenheizung und -stützkühlung (zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- § Heizen mittels Luftwärmepumpe.
- § Kabel-TV sowie Internet Anschlüsse
- § Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz WK2.
- § Qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren
- § Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- § Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- § Kinderspielplatz im Hof
- § Einlagerungsräume im Kellergeschoss

Lage & Infrastruktur:

Die Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen, Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und medizinischen Einrichtungen kommt nicht zu kurz. Zu Fuß sind Sie gleich bei der U6-Station "Perfektastraße" und somit bestens mit ganz Wien verbunden. Mit dem Auto erreichen Sie rasch die A23.

Der 23. Bezirk besteht zu 30% aus Grünflächen. Dazu trägt die unmittelbare Umgebung von Vincent einiges bei: Schlosspark Alterlaa, Perchtoldsdorfer Heide, Draschepark, Wienerwald, landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärtnereien und Wiesen. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!



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.