

## Erstbezug mit 3 Zimmer | perfekter Grundriss | Loggia | Hofruhelage



IMG\_9696

**Objektnummer: 141/81062**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3%

## Ihr Ansprechpartner

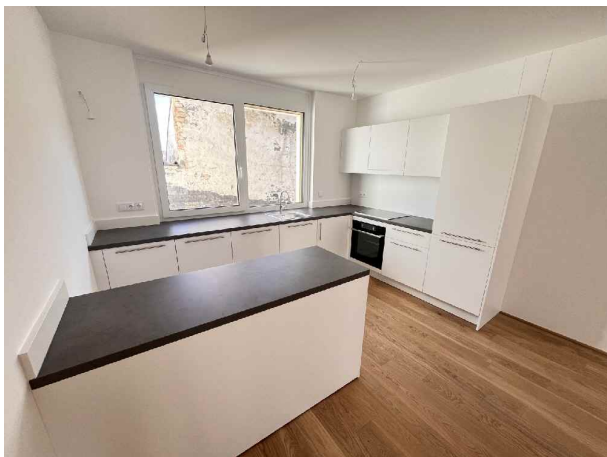


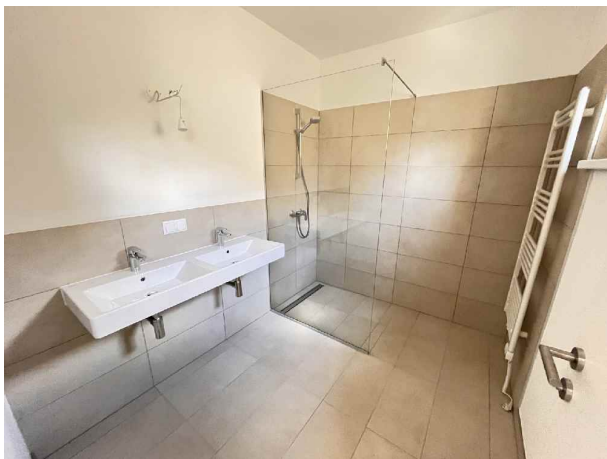
**Berend Jäger**

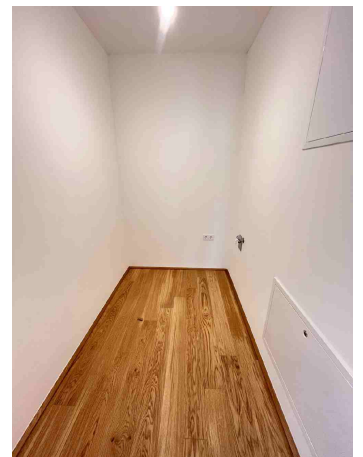
Rustler Immobilientreuhand

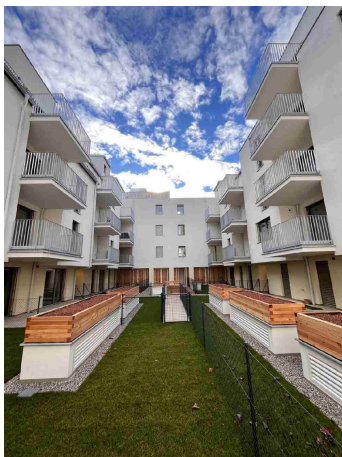
T +43 894 9749663

H +43 676 834 34 663















# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

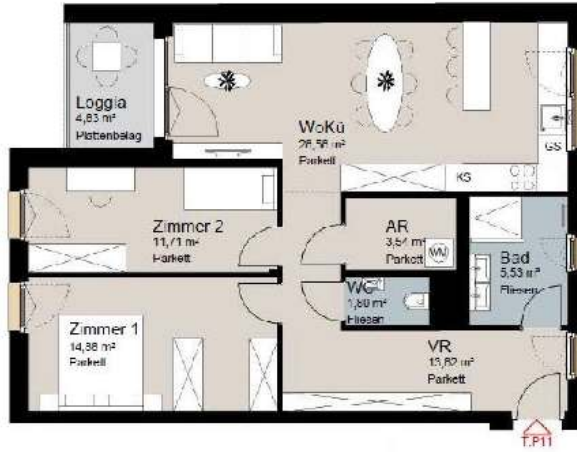


## VERMARKTUNGSPLAN

NFIBRAU  
Pefektasstrasse 14-16, 1230 Wien



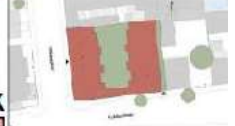
Fuester Immobilienbeurhand GmbH  
Mariahfer Straße 196 | A-1190 Wien  
Tel: +43 (0) 894 97 49  
E: office@rustler-rustler.eu



### top P11

AR	3,54 m <sup>2</sup>
bad	5,53 m <sup>2</sup>
VR	13,62 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
WoKu	20,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,71 m <sup>2</sup>
	79,06 m <sup>2</sup>
Loggia	4,83 m <sup>2</sup>
	4,83 m <sup>2</sup>
ER 31	2,00 m <sup>2</sup>

### LAGEPLAN



### 1. Stock



PLANVERFASSER  
**RUSTLER**<sup>3</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 08.2024

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN / FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINDEUTIGKEITEN MOBILIERUNG, BEPFLANZUNG  
SCHWIEF DIE VISUALISIERUNGEN DAFÜR (AUFGRUND) DAFÜR ILLUSTRATIONEN FÜR FÜR WÄRMEN, GIBEN ZWISCHEN FÜR VERMARKTUNGSPLANEN  
UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBEZUGSUNGEN GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBEZUGSUNGEN.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Im Südstadtviertel von Wien, in einer beruhigten 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 Perfektatstraße, 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.