Anlegerwohnung | Gartenparadies mit 4 Zimmern

Garten

Objektnummer: 141/81358

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,91 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	31,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	469.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.994,14 €

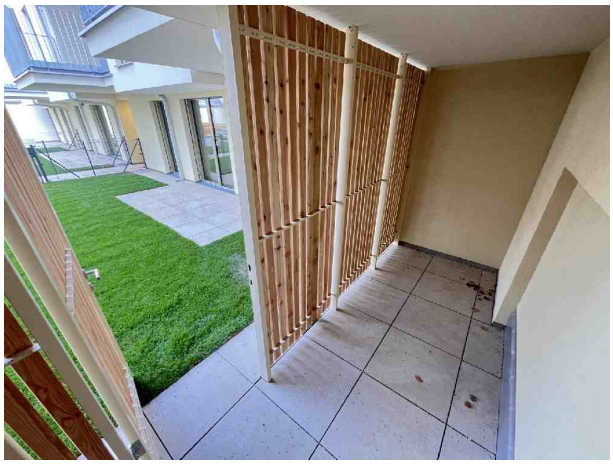
Ihr Ansprechpartner

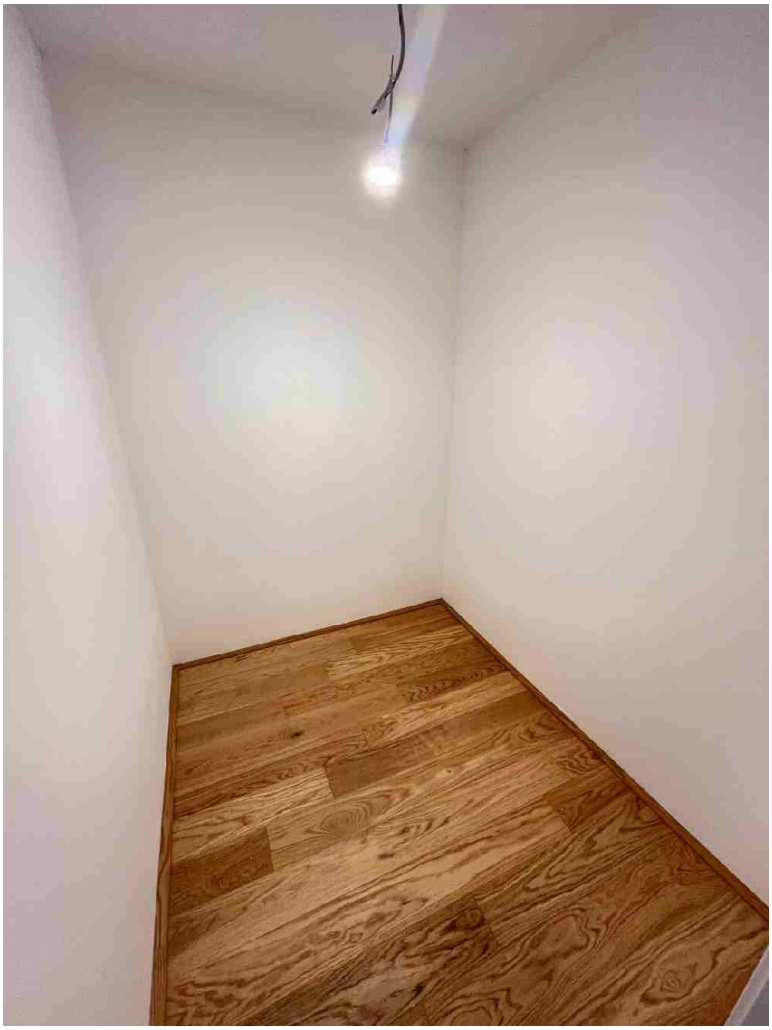
Timo Kohlweiss

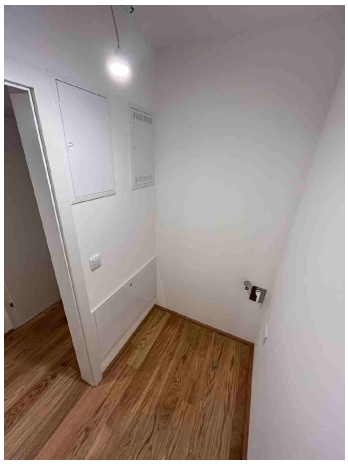
Rustler Immobilientreuhand

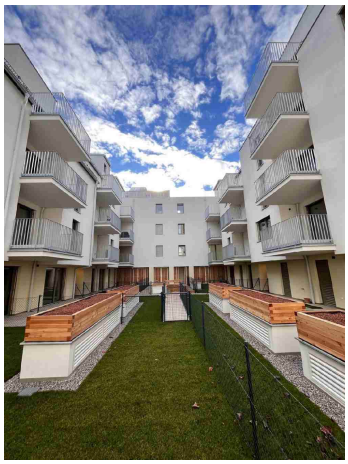
T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

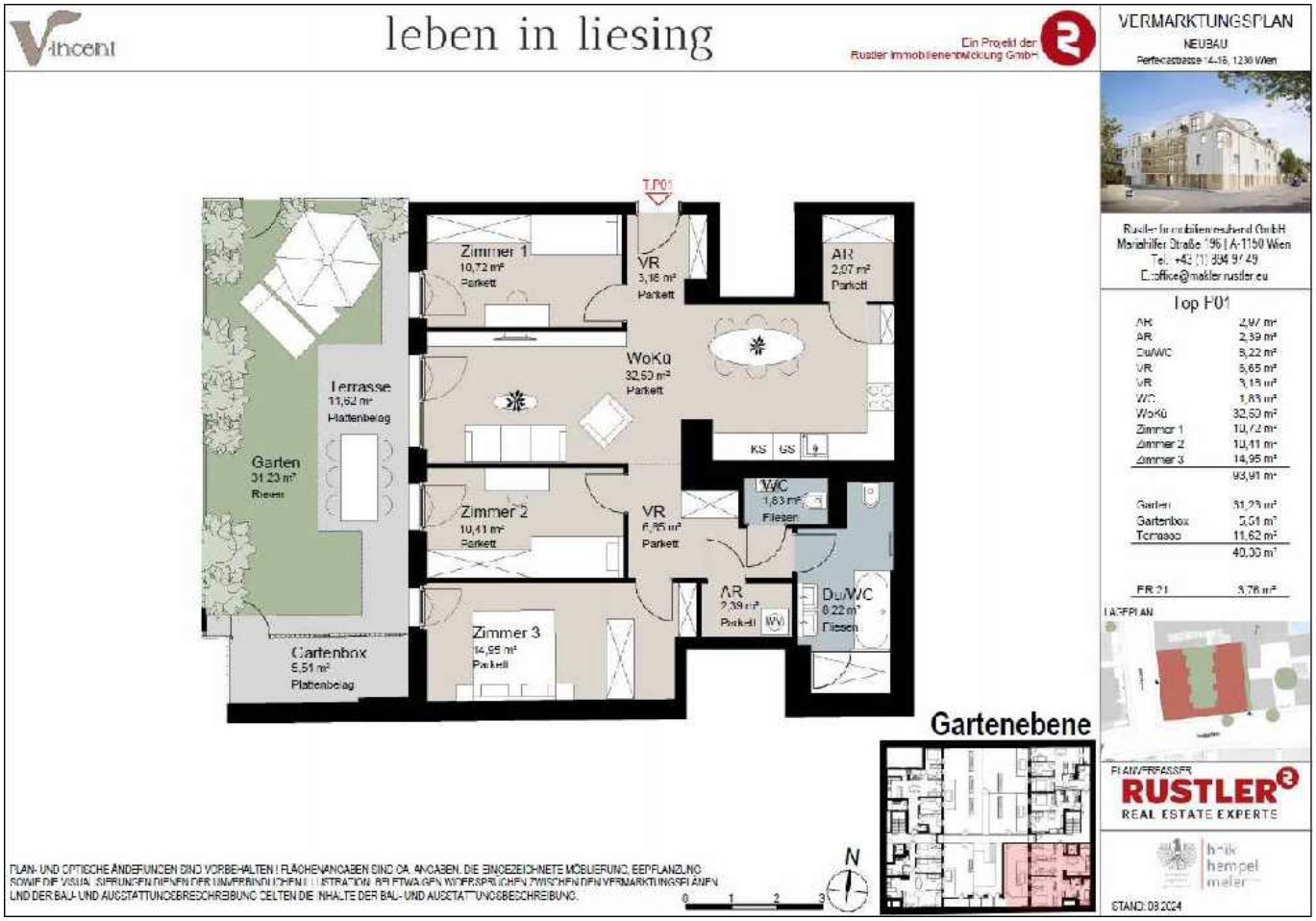
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.










Vincent
leben in liesing
Ein Projekt der Rustler Immobilienentwicklung GmbH
VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU
Perfectastrasse 14-16, 1230 Wien
Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien
Tel. +43 (1) 894 97 49
E: office@makler.rustler.eu
Top F01
AR 2,97 m²
AR 2,39 m²
Du/WC 5,22 m²
VR 5,65 m²
VR 3,16 m²
WC 1,83 m²
WoKü 32,50 m²
Zimmer 1 10,72 m²
Zimmer 2 10,41 m²
Zimmer 3 14,95 m²
93,91 m²
Garten 31,23 m²
Gartenbox 5,51 m²
Terrasse 11,62 m²
40,36 m²
FR 21 3,76 m²
LAGEPLAN
PLANVERFASSER
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
STAND: 08.2024
F01
Zimmer 1
10,72 m²
Parkett
VR
3,16 m²
Parkett
AR
2,97 m²
Parkett
WoKü
32,50 m²
Parkett
KS
GS
Terrasse
11,62 m²
Plattenbelag
Garten
31,23 m²
Rasen
WC
1,83 m²
Fliesen
Zimmer 2
10,41 m²
Parkett
VR
5,65 m²
Parkett
AR
2,39 m²
Parkett
WV
Du/WC
5,22 m²
Fliesen
Zimmer 3
14,95 m²
Parkett
Gartenbox
5,51 m²
Plattenbelag
Gartenebene
N
0 1 2 3
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:
Im Su?dwesten von Wien, in einer beruhigten Seitengasse, sind seit Anfang des Jahres wertbeständige Eigentumswohnungen fertiggestellt, die sich 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 Welingergasse. Auf 5 Etagen befinden sich 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätze!

RENDITE:
Im Falle einer Vermietung beträgt der zu erwartende Nettomietzins € 1.250,-. Dies entspricht einer jährlichen Rendite von rd. 3,2%.

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 Rollladen) 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

Großes Augenmerk wird bei diesem Projekt auf individuelle Kundenwünsche und Qualitätssicherung gelegt. Abhängig vom Baufortschritt kann auf Kundenwünsche jeder Art eingegangen werden.

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 Gru?nflächen. 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.