

## **Anlegerwohnung im Neubauprojekt VINCENT | 2 Zimmer mit Balkon | top vermietet!**



Wohnküche 2

**Objektnummer: 141/81365**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	271.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.170,77 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

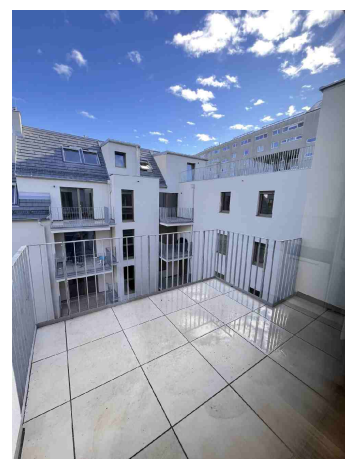
Rustler Immobilienreuhand

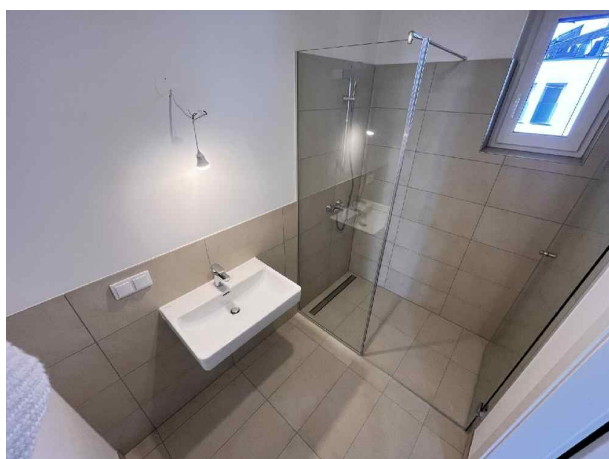
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

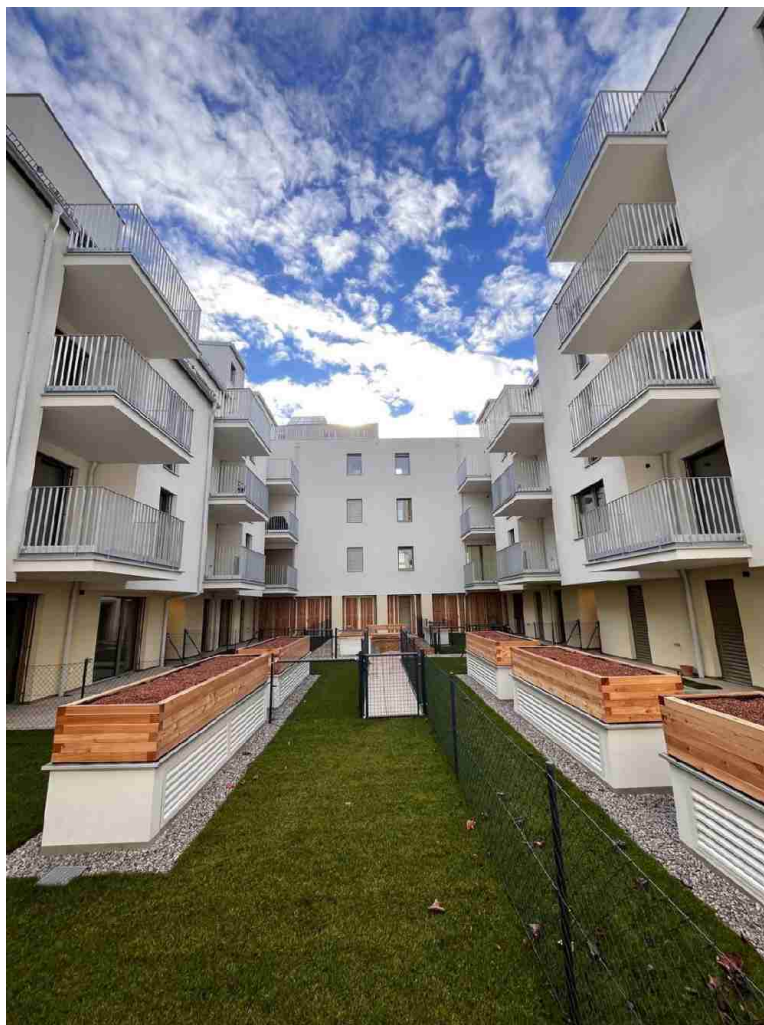


Mitglied des  
immobilienring.at











# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



## VERMARKTUNGSPLAN

NEUEAU

Perlestrasse 14-16, 1230 Wien



Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Marxhofstrasse 135 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (0) 1 854 97 49  
E: office@makler.rustler.at

### Top P09

AR	1,61 m²
Bad	3,54 m²
VR	7,31 m²
WC	1,78 m²
WuKu	24,97 m²
Zimmer 1	13,50 m²
	52,41 m²

Balkon	3,80 m²
Loggia	4,20 m²
	8,00 m²

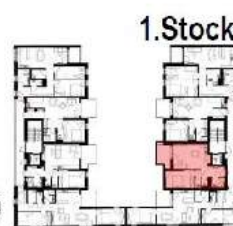
ER 29	2,41 m²
-------	---------



PLANER/ASSZEH  
**RUSTLER**<sup>3</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 02.2024



PLAN- UND OPTISCHE ANDERUNGEN SIND VORZUZIEHEN. FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINIGZEITIG NICHT MODULIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BE. ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLANEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSZEICHNUNG SELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSZEICHNUNG.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Im Südstadtviertel von Wien, in einer ruhigen 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 Perfektastraße, sowie einem Zugang über die Weltingergasse. Auf 5 Etagen befinden sich 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätze!

*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

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 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.