

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



Wohnküche 2

**Objektnummer: 141/81365**  
**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>	52,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	271.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.170,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

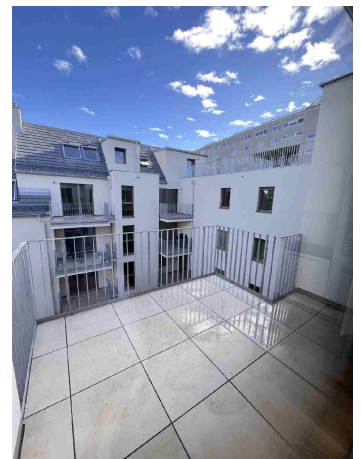
Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749663

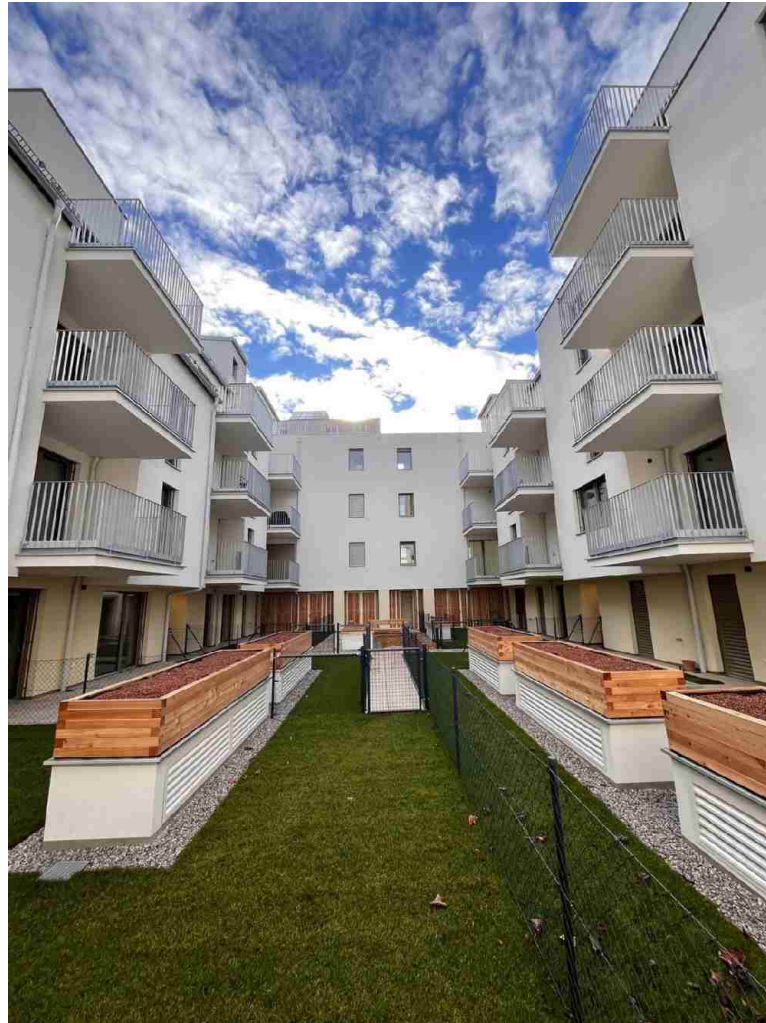
H +43 676 834 34 663



Mitglied des  
immobilienring.at









# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



VERMARKTUNGSPLAN  
NEUBAU  
Perfektaustraße 14-16, 1230 Wien

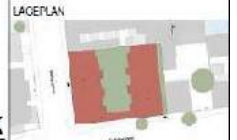


Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Marekthofer Straße 135 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (0)1 854 97 49  
E: office@makcro.rustler.eu



## Top P09

AR	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	3,54 m <sup>2</sup>
VR	7,31 m <sup>2</sup>
WC	1,49 m <sup>2</sup>
WoKü	24,97 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,50 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon	3,80 m <sup>2</sup>
Loggia	4,20 m <sup>2</sup>
<hr/>	
ER 29	2,41 m <sup>2</sup>



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

hink  
hempel  
müller

STAND: 02.2024

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORZUZIEHEN. FLÄCHENANGABEN SIND GÄ. ANGABEN DIE EINRÄUMIG NICHT MODULIERT, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Im Südstadtviertel 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 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.