

4-Zimmer-Gartenwohnung mit Einbauküche und sonnigem Eigengarten



W2_2

Objektnummer: 141/81374
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	36,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Monika Riener

Rustler Immobilientreuhand

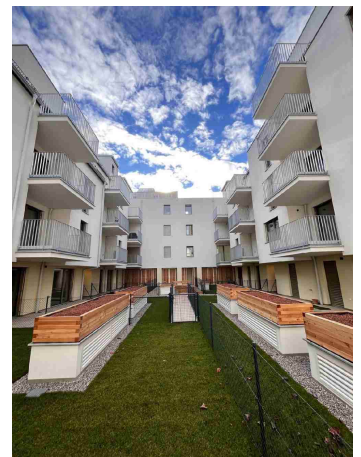
T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

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











leben in liesing

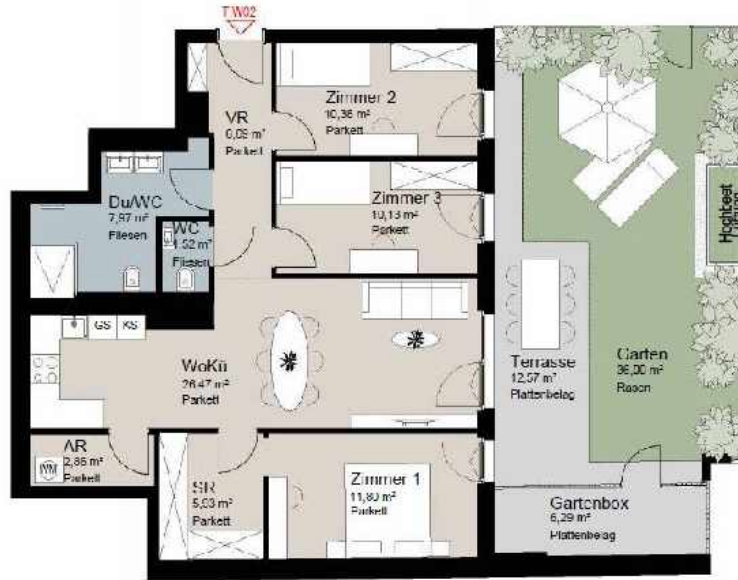
Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU
Perlestrasse 14-16, 1230 Wien

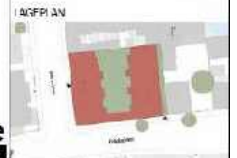


Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Mareilke Straße 195 | A-1190 Wien
Tel.: +43 (0)1 854 97 49
E: office@makler.rustler.eu



Top W02

AR	2,86 m ²
Du/WC	7,97 m ²
SK	5,63 m ²
VR	0,08 m ²
WC	1,52 m ²
WoKu	26,47 m ²
Zimmer 1	11,82 m ²
Zimmer 2	10,36 m ²
Zimmer 3	10,13 m ²
Gesamt	89,75 m²
Garten	36,00 m ²
Gartenbox	6,29 m ²
Terrasse	12,57 m ²
Gesamt	54,86 m²
ERSt	25,7 m ²



Gartenebene



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINDEUTIGKEIT DER MOBILIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DER AUSSTATTUNG UND DER AUSSTATTUNGSBEWEISUNG SIND NICHT GARANTIERT. DIE ANGABEN SIND NUR ZUR VERanschaulICHUNG DER VERMARKTUNGSPLÄNE UND DER BAL- UND AUSSTATTUNGSBEWEISUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBEWEISUNG.



PLANVERFASSER
RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS

hnik
hempel
meier

STAN: 08.2024



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, großzügigen Freiflächen und einer angenehmen östlichen Ausrichtung. Genießen Sie die Morgensonne auf Ihrer Terrasse und entspannte Sommerabende im eigenen Garten.

Die Wohnung verfügt bereits über eine hochwertige Einbauküche samt Geräten und bietet drei getrennt begehbare Schlafzimmer, die jeweils über einen direkten Zugang zum Garten verfügen. Auch die großzügige Wohnküche bietet einen direkten Ausgang auf die Terrasse und in den Garten.

Ein besonderes Highlight ist die praktische Gartenbox mit ca. 6,39 m², die zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel, Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Die Wohnung verfügt über:

- * Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- * 3 getrennt begehbare Schlafzimmer mit Gartenzugang
- * Badezimmer mit Dusche und Doppelwaschtisch
- * Separates WC
- * Terrasse mit ca. 12,57 m²
- * Eigengarten mit ca. 30,87 m²
- * Gartenbox mit ca. 6,39 m²
- * Hochwertige Einbauküche inklusive Geräte
- * Durchdachter und familienfreundlicher Grundriss

Projekt

Im Südwesten Wiens, in einem ruhigen Abschnitt der Perfektastraße, wurden Anfang 2025 hochwertige und wertbeständige Eigentumswohnungen fertiggestellt, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger hervorragend eignen.

Die moderne Wohnanlage erstreckt sich über zwei Stiegenhäuser mit Zugängen über die Perfektastraße sowie die Welingergasse. Auf fünf Etagen befinden sich insgesamt 32 barrierefreie Wohnungen, die sämtlich über attraktive Freiflächen verfügen. Darüber hinaus stehen 21 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Erleben Sie echtes Wohngefühl im Projekt "Vincent", wo modernes Design, hochwertige Ausstattung und hoher Wohnkomfort harmonisch miteinander verbunden werden.

Ausstattung

- * Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- * Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- * Hochwertige Sanitärausstattung und Armaturen
- * Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung (Raffstores bzw. Rollläden)

- * Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung
- * Zusätzlicher elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- * Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- * Kabel-TV- und Internetanschlüsse
- * Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchschutz (WK2)
- * Hochwertige Fenster- und Fenstertürelemente
- * Kinderwagen- und Fahrradabstellräume (bequem mit dem Lift erreichbar)
- * Kinderspielplatz im Innenhof
- * Einlagerungsräume im Kellergeschoss

Lage & Infrastruktur

Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf. Bildungseinrichtungen, Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die U6-Station "Perfektastraße" ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine optimale Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Mit dem Auto gelangen Sie zudem in wenigen Minuten zur Südosttangente (A23) und sind hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.





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.