

## **Anlegerhit!! | VINCENT | Tolle 3-Zimmerwohnung mit Balkon | top vermietet**



Straße

**Objektnummer: 141/81383**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	402.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.106,06 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 8949749683

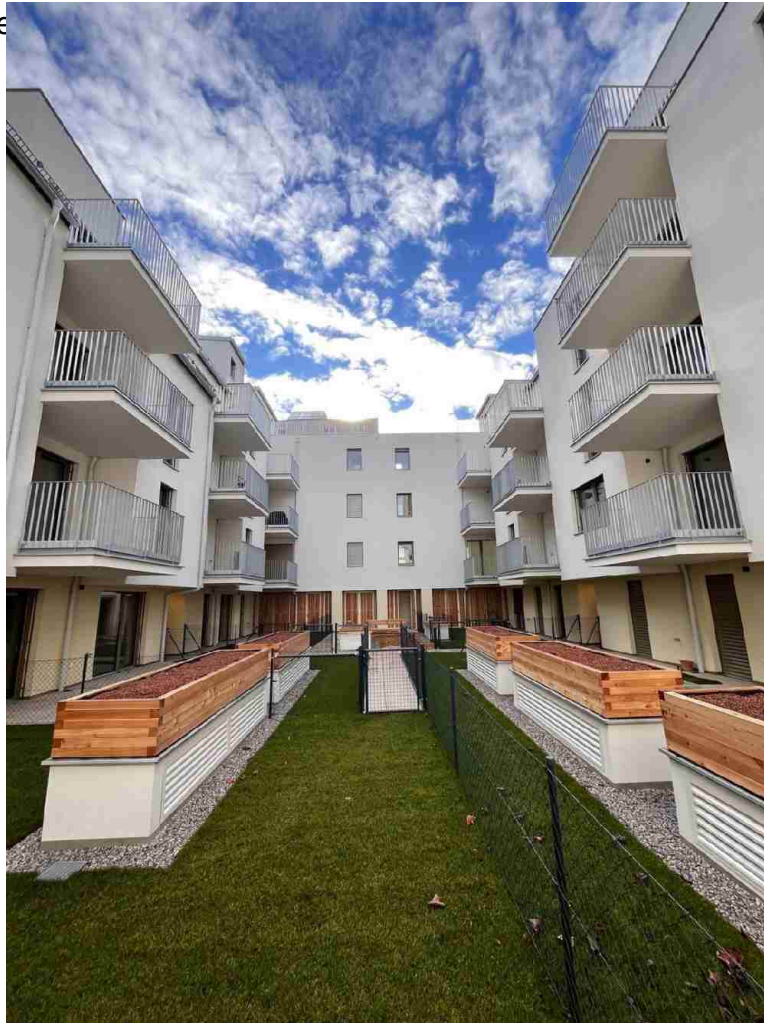
H +43 676 834 34 683

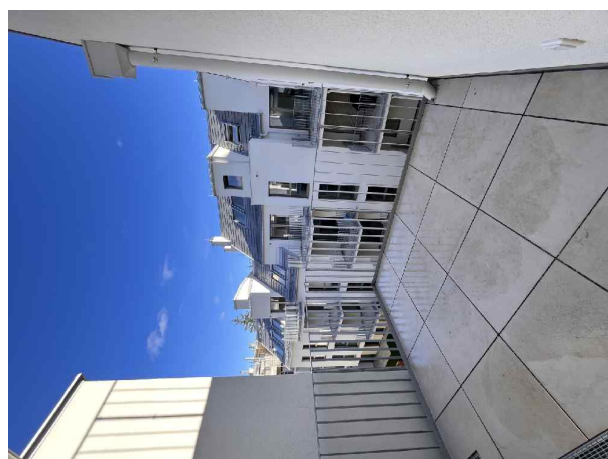
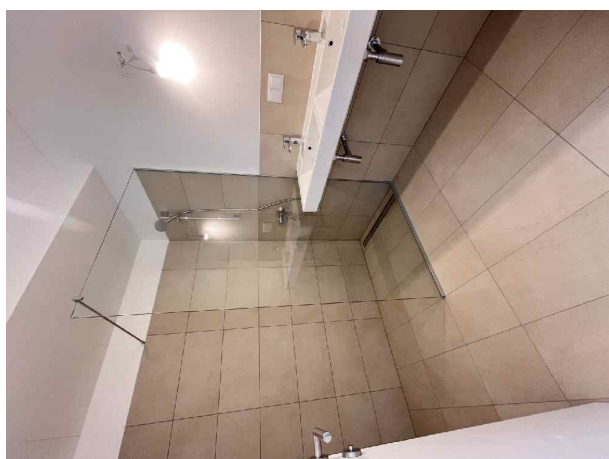
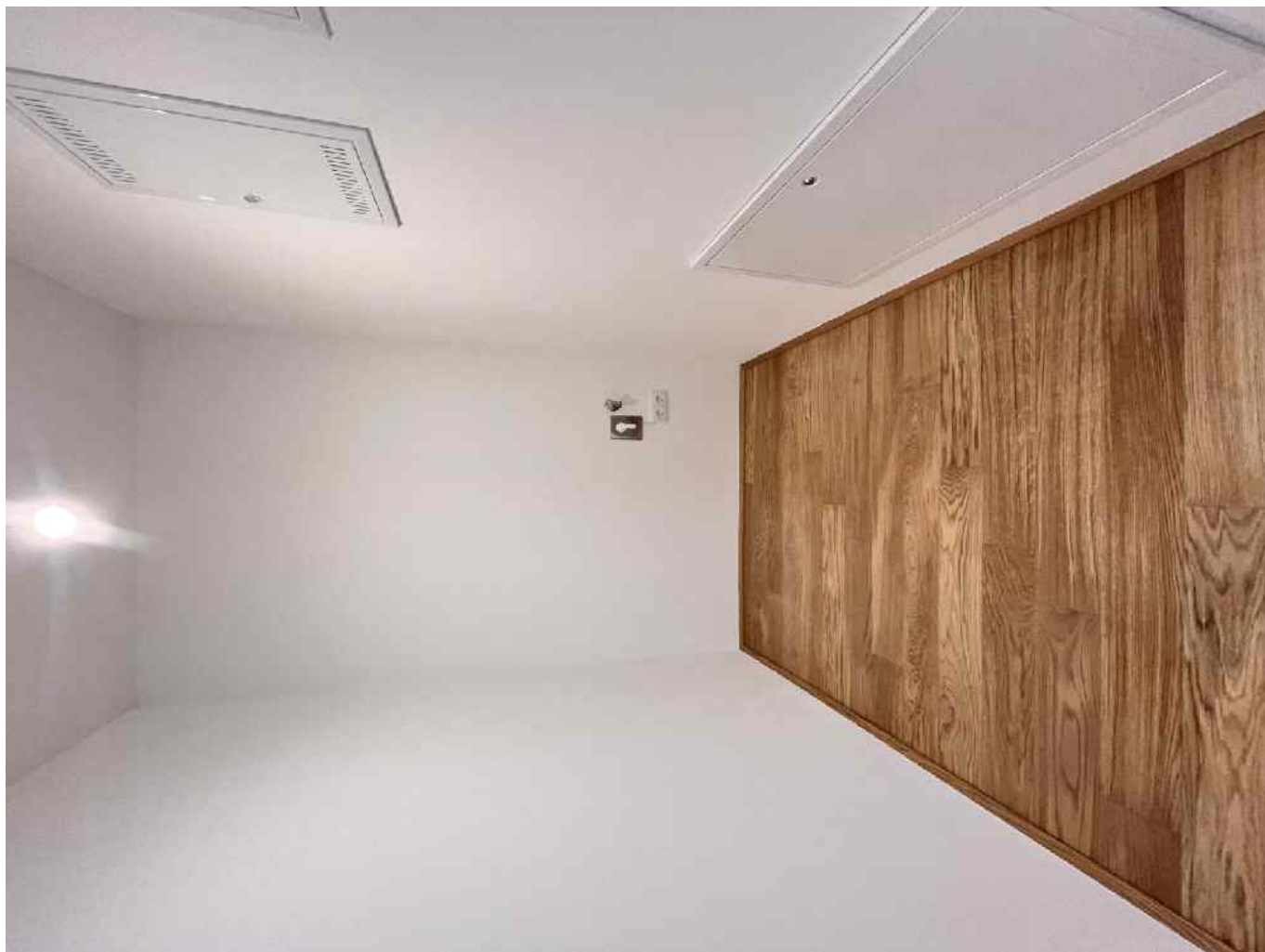


Mitglied des  
immobilienring.at

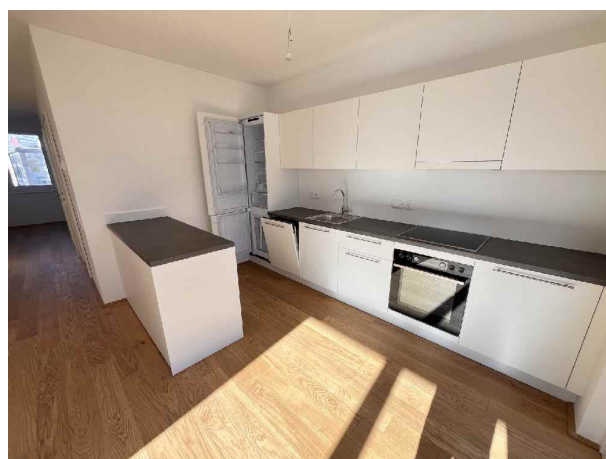
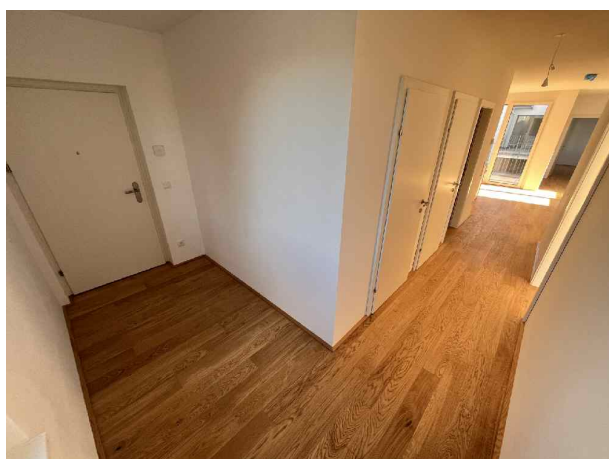
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

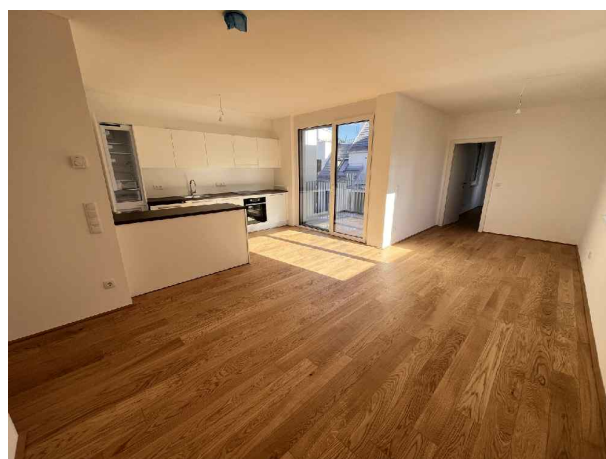
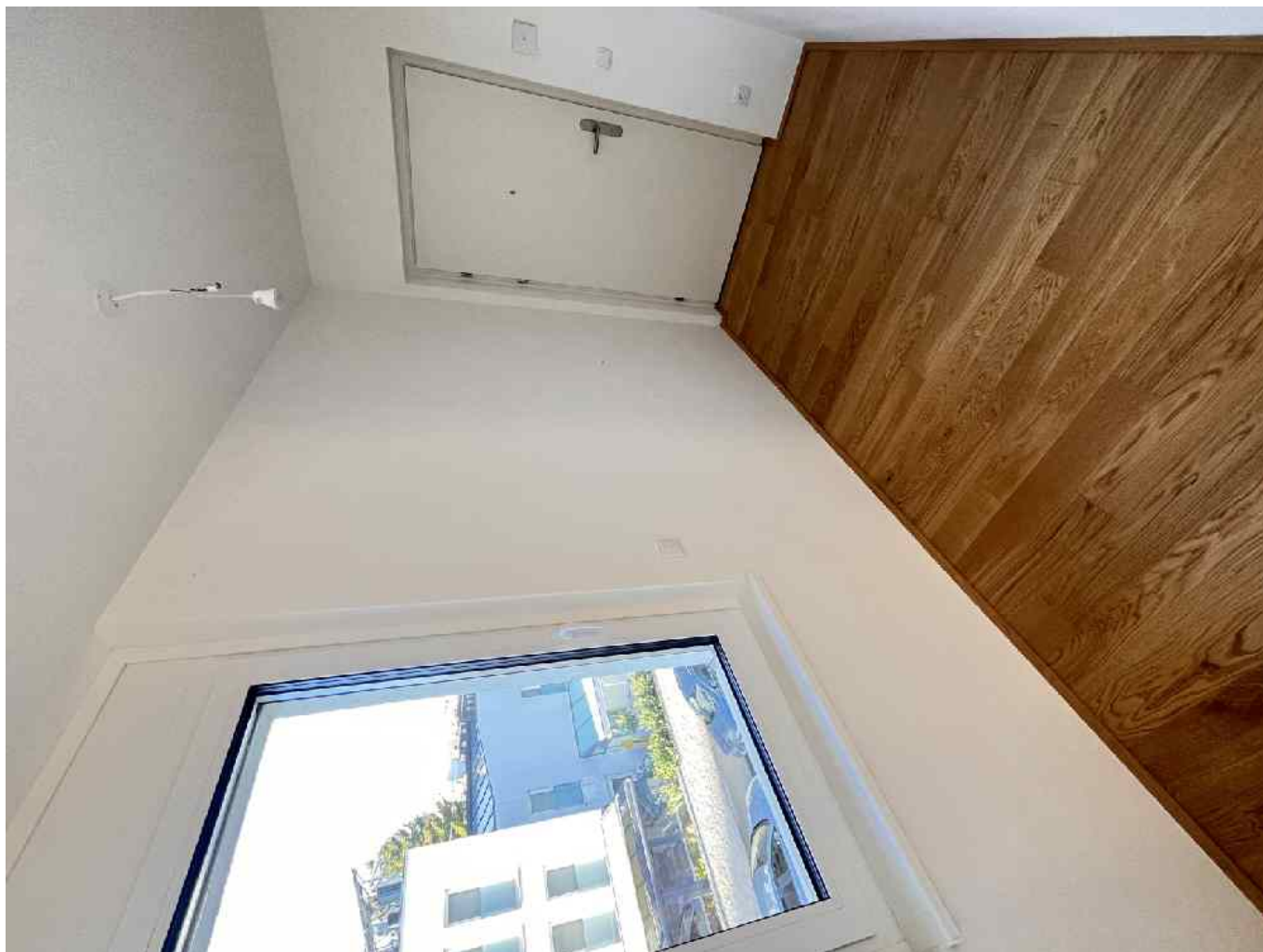
Termin zur



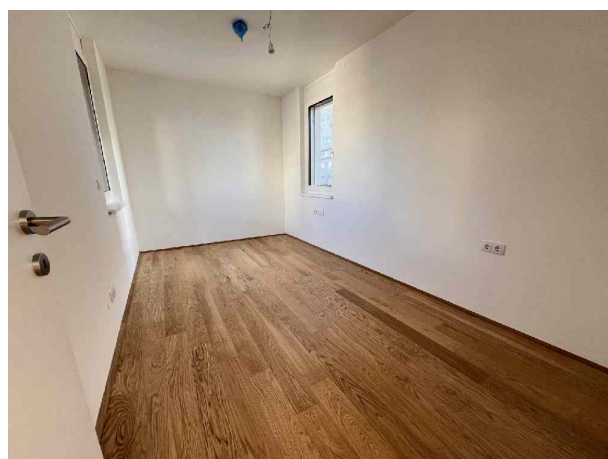
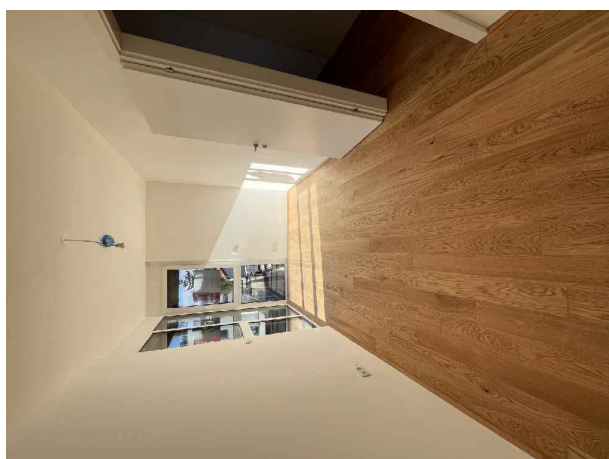
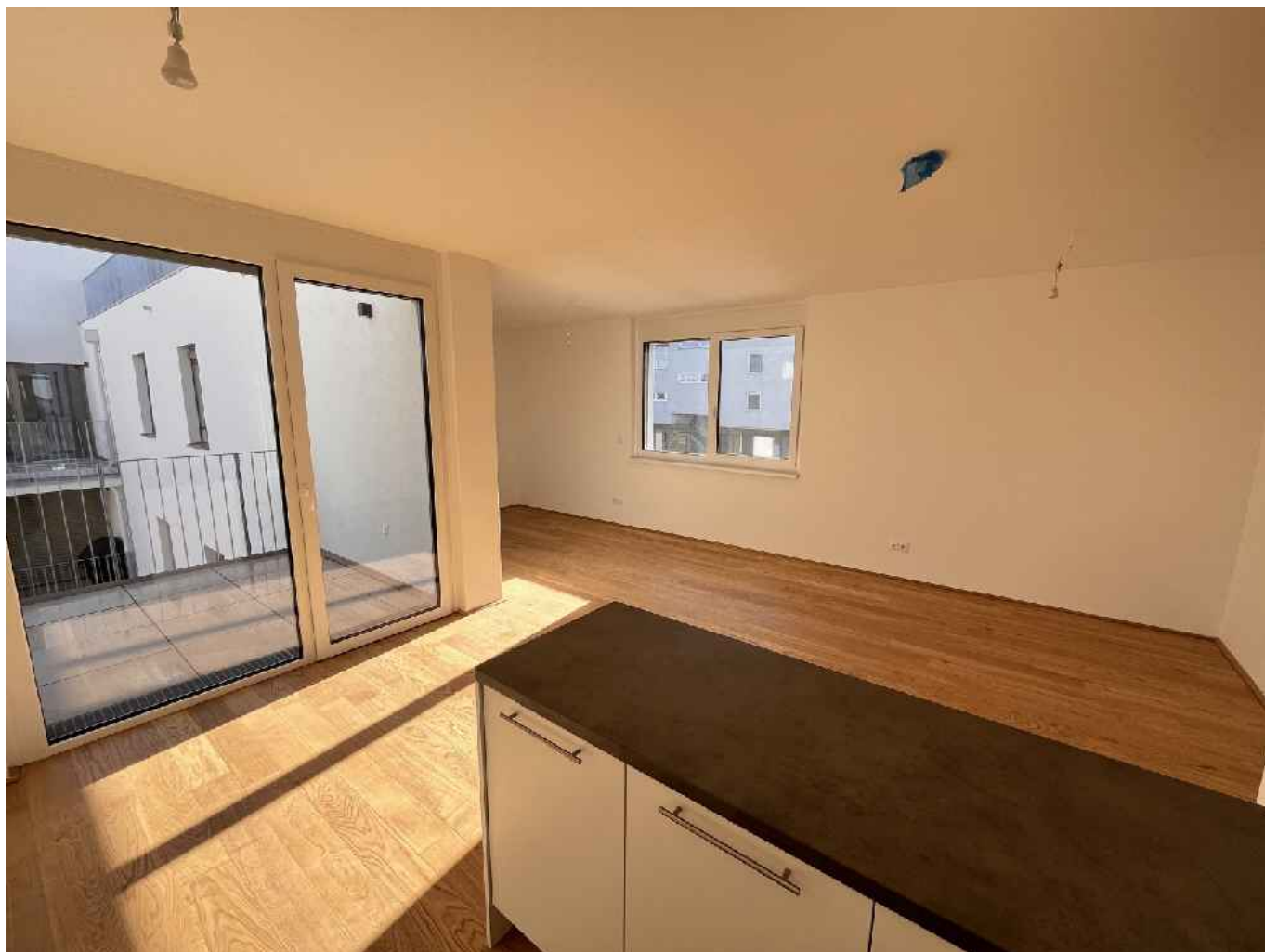


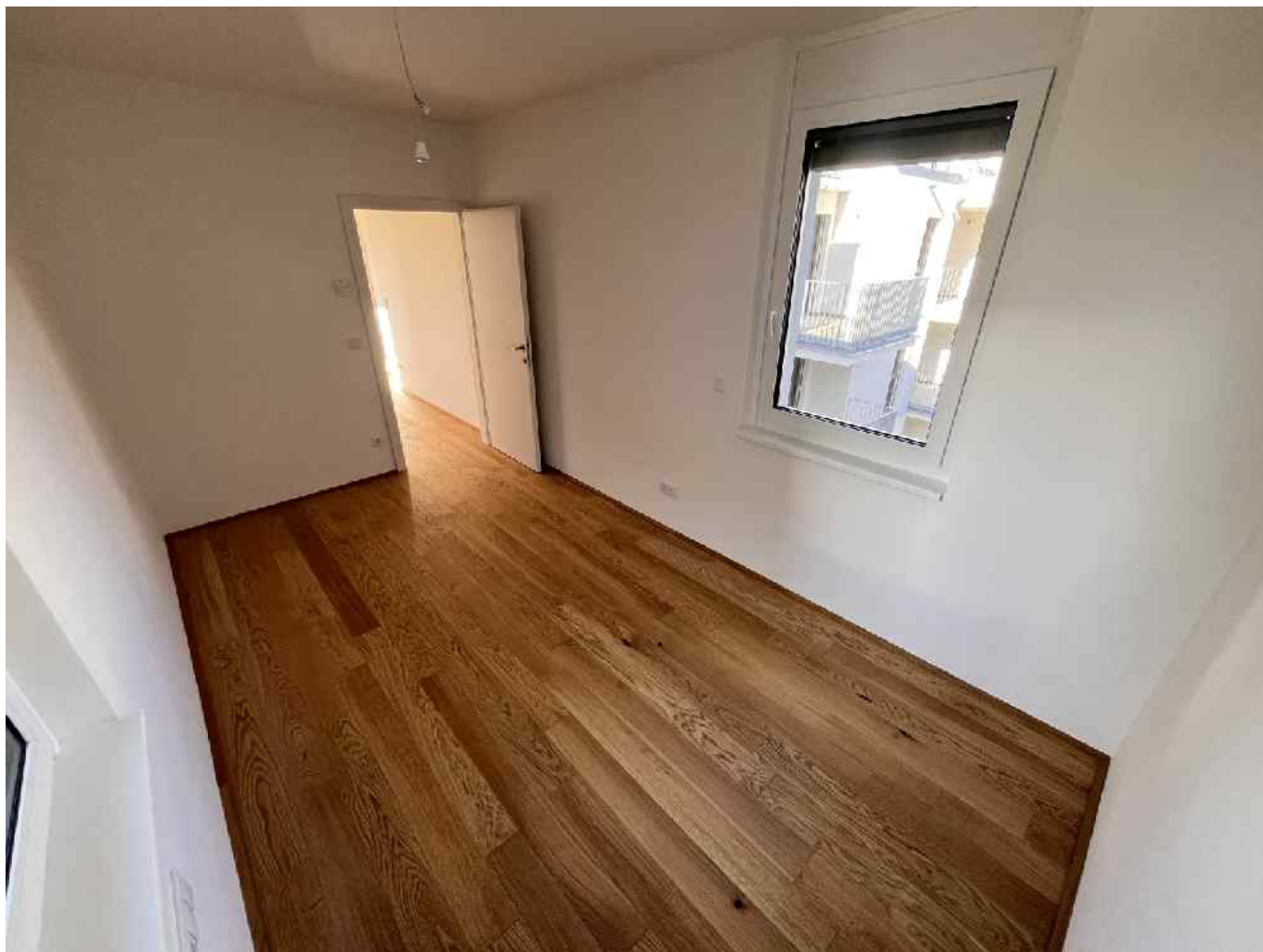
















# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



## VERMARKTUNGSPLAN

NFIFA)

Erkennungs- 14-18, 1290 Wien



Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (0) 1 851 97 49  
E: office@makler.rustler.eu



1.Stock



PLANERFASSEN  
**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

hink  
hempel  
müller  
STAND: 02.2024

PLAN- UND OPTISCHE ANDERUNGEN SIND VORZUGZULEGEN. FLÄCHENANGABEN SIND GÄ. ANGABEN, DIE DRINGENDIG NICHT MODULIERUNG, DEFLANZUNG  
SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN SIND DER UNIVERSITÄTEN ILLUSTRATION. BE. STÄNDIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLANEN  
UND DER DAJ- UND AUSSTATTUNGSGESCH. FREIHEIT. SELTEN DIE INHALTE DER DAJ- UND AUSSTATTUNGSGESCH. FREIHEIT.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## 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 Wohnung Top W9 ist bis Anfang 2030 befristet vermietet. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell: 1.128,85 €.**

**Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis, eine jährliche Netto-Rendite von 3,37%. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage!**

Erleben Sie wahres Zuhause-Gefühl in Vincent“, 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

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

INFO: Einige Wohnungen verfügen über eine bereits eingebaute Küche. Bei diesen kommt ein Preisaufschlag von 6.000,00 € Netto hinzu!

**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.