

## **Anlegerwohnung | VINCENT | 3Zimmer mit Loggia | Hofruhelage | Top Lage**



Küche

**Objektnummer: 141/81384**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	401.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.054,20 €
Betriebskosten:	177,67 €
USt.:	17,77 €
Sonstige Kosten:	14,71 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

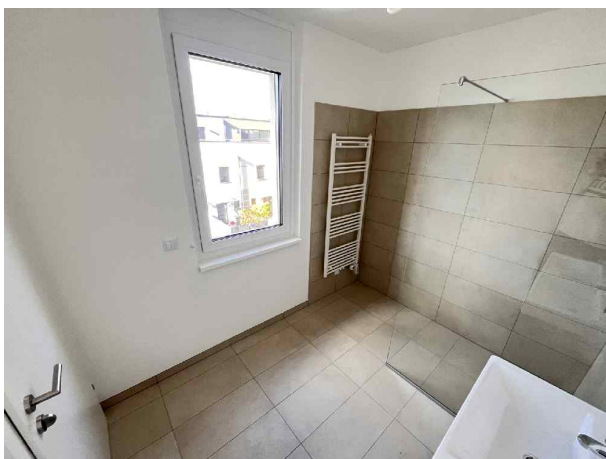
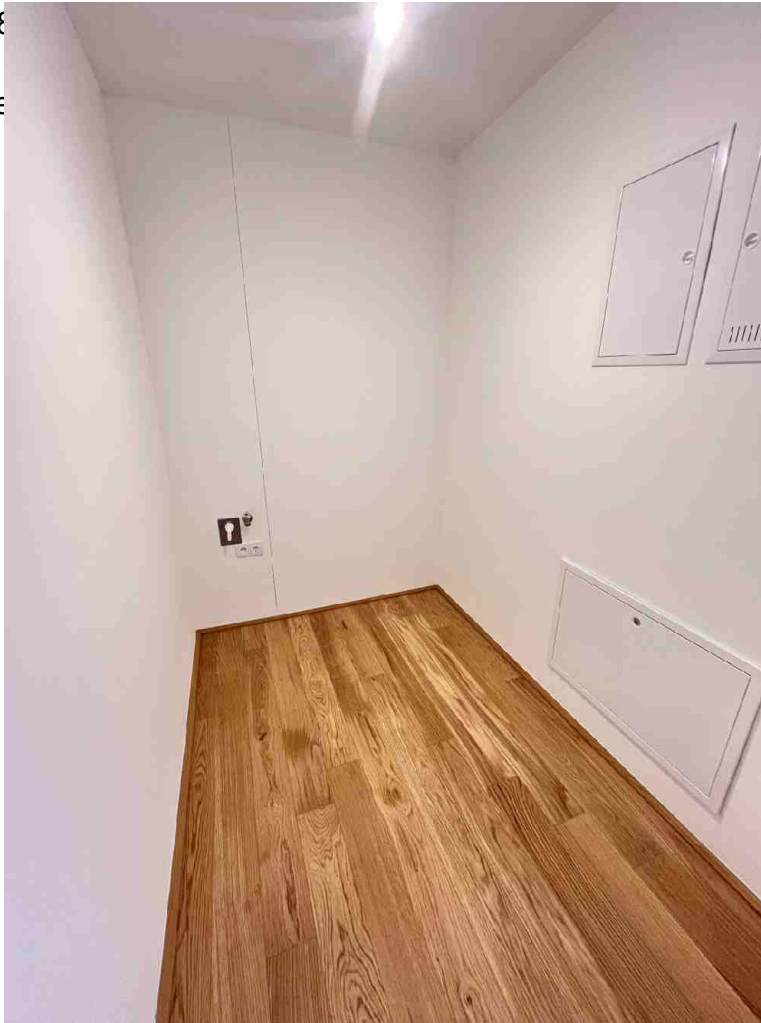
Rustler Immobilien treuhand

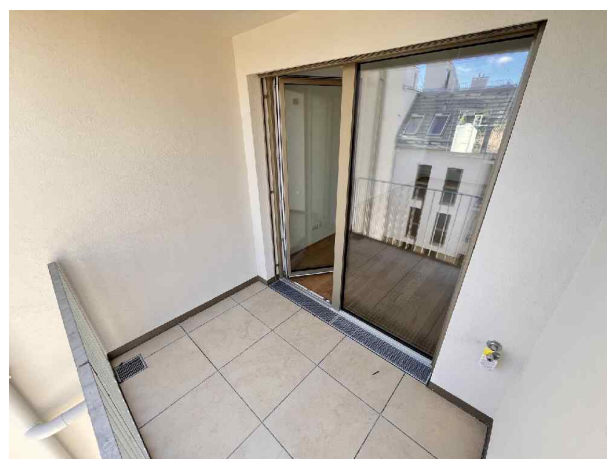
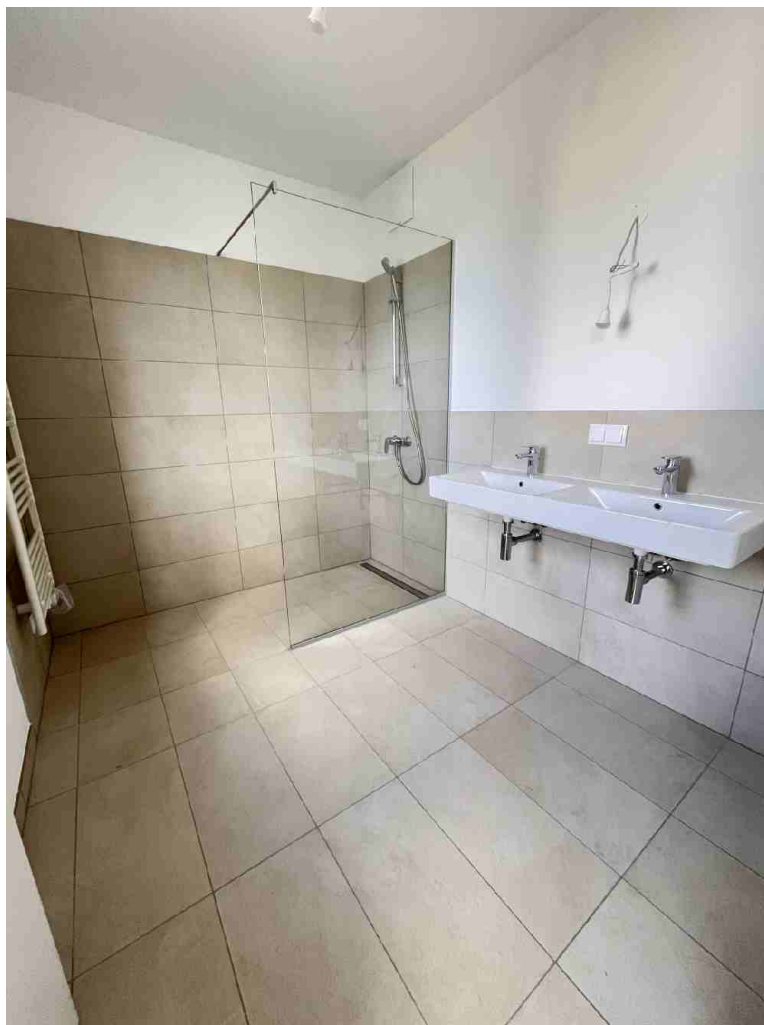
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 68

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

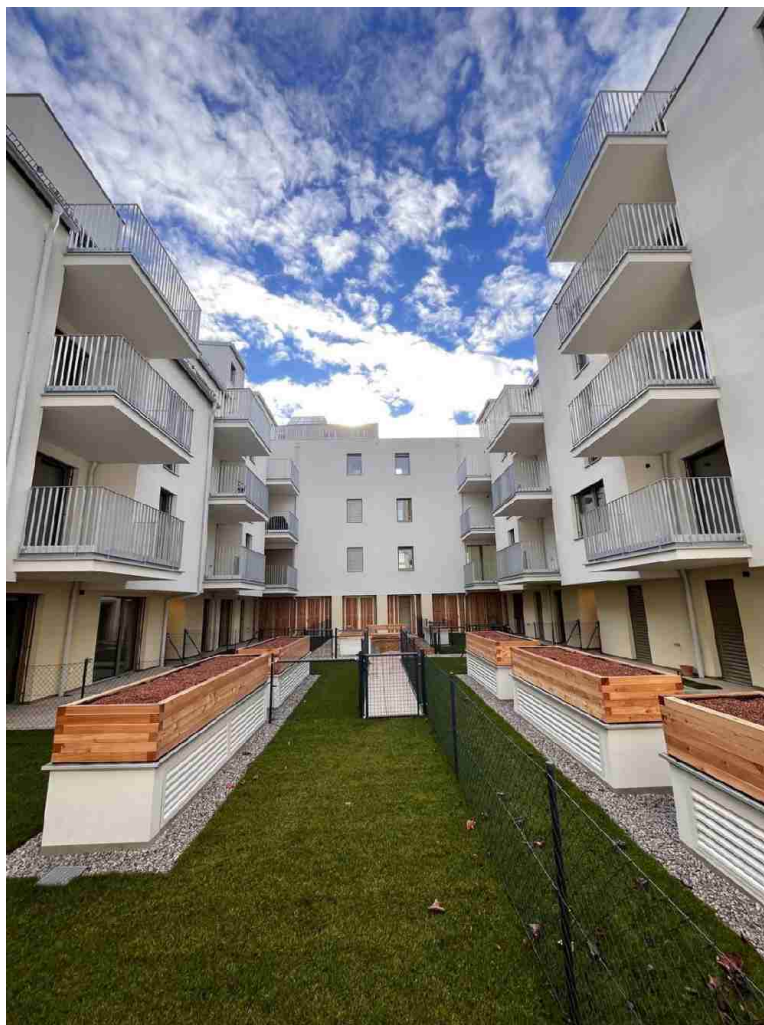
termin zur













# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

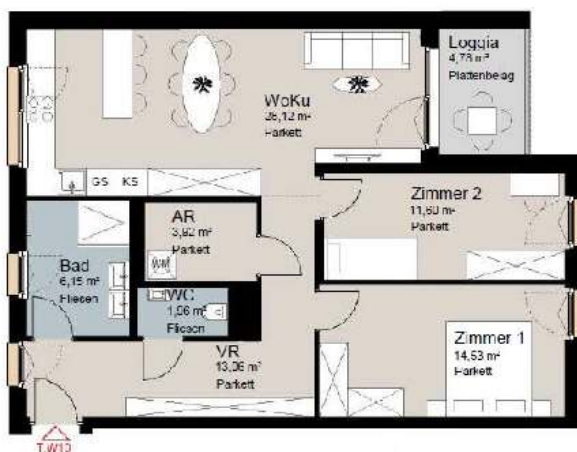


## VERMARKTUNGSPLAN

NFURAI/  
Perfektadresse 14-16, 1230 Wien



Rustler Immobilienbeurhand GmbH  
Mannlicher Straße 136 | A 1150 Wien  
Tel.: +43 (0) 694 97 49  
E: office@makler.rustler.eu



### Top W10

AR	3,62 m²
Bad	6,15 m²
VR	13,06 m²
WC	1,06 m²
WoKu	36,12 m²
Zimmer 1	14,53 m²
Zimmer 2	11,60 m²
<b>Summe</b>	<b>76,04 m²</b>

Loggia 4,78 m²

FR 15 4,70 m²

**FR 15 3,25 m²**



## 2.Stock



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINZELGEORNETE MöBELGERÜSTUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGSZEICHEN SIND UNVERBINDLICH. BEI FÜHRUNGSWEISER FÜHRUNG ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



STAND: 08.2024

PLANVERFASSER  
**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

hnik  
hempel  
meier



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 barrierefreie Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätze!

**Die Wohnung W5 ist noch bestandfrei. Der erzielbare Mietzins beträgt ca. € 1.200,-.**

*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)
- § Kinderspielfeld 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.