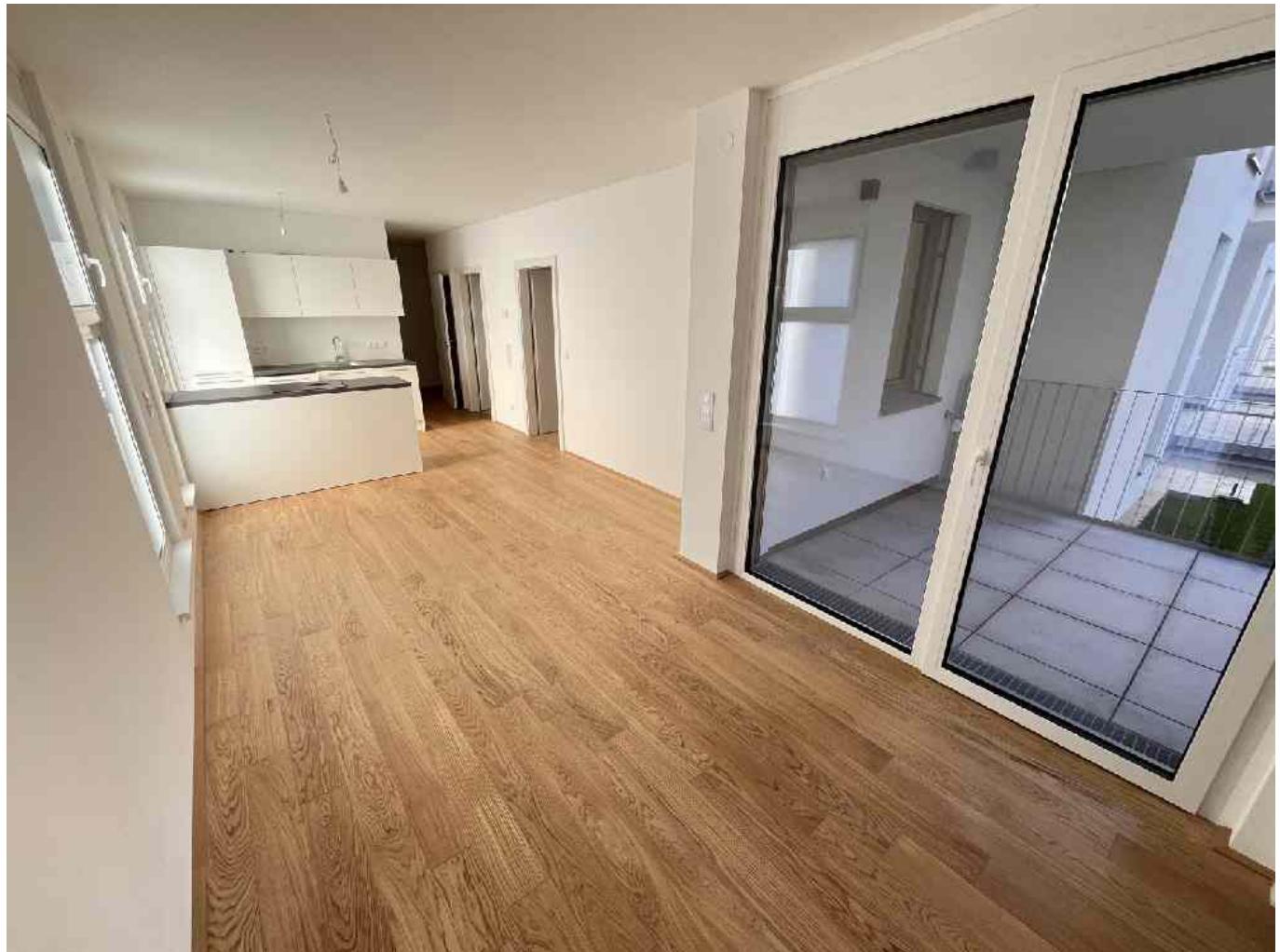


**Ideale Ordination in der Perfektastraße | Erstbezug |  
Barrierefrei**



Wohnbereich 2

**Objektnummer: 141/82759**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	319.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.927,40 €
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

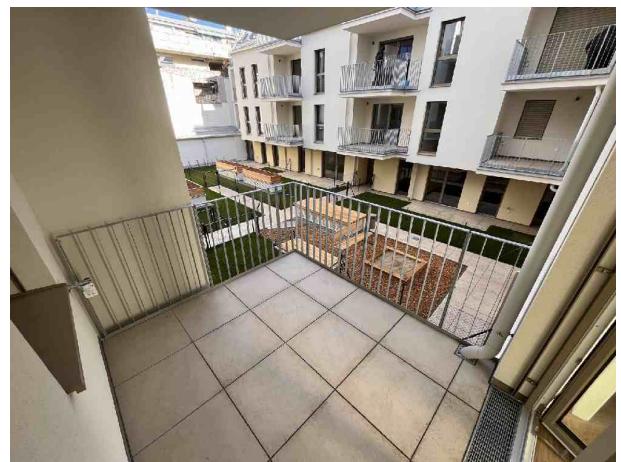
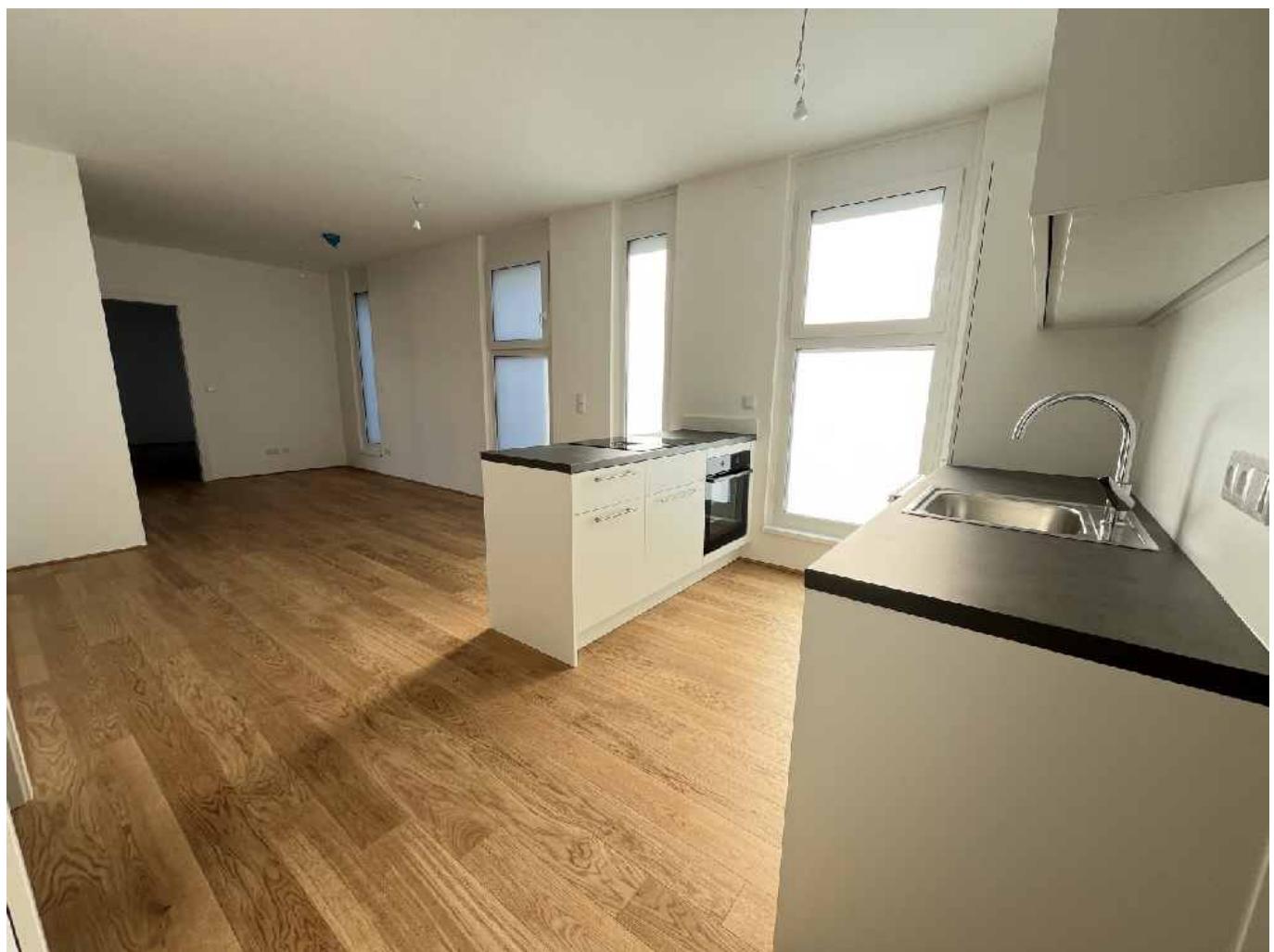
T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

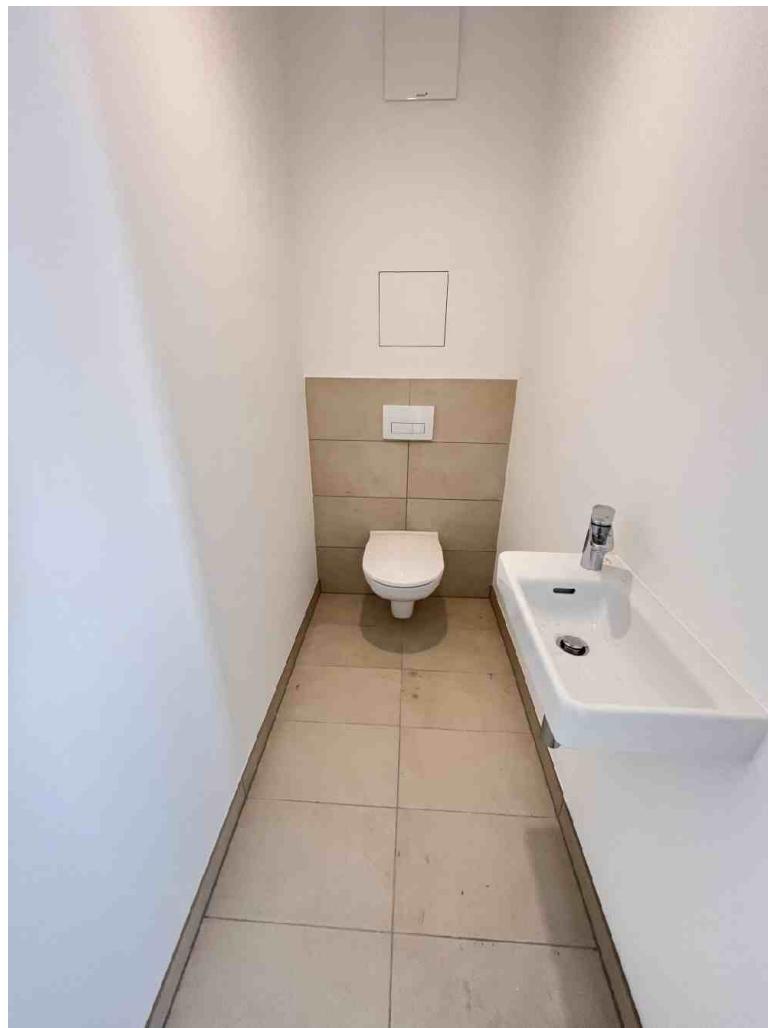


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## leben in liesing

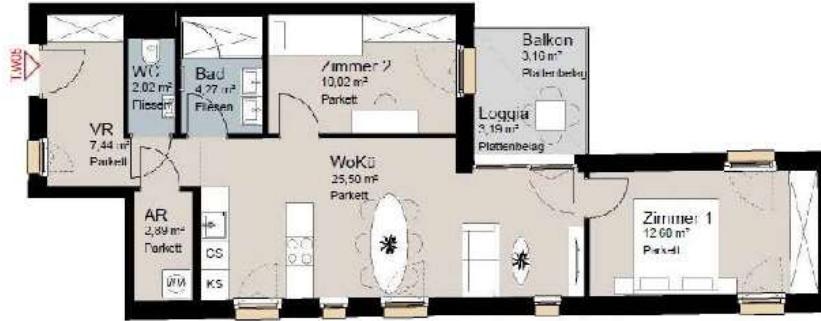
Ein Projekt der  
Ruster Immobilienentwicklung GmbH



VERMARKTUNGSPLAN  
NEUBAU  
Petektorasse 11/16, 1230 Wien



Ruster Immobilienhandel GmbH+  
Meinhilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
T: +43 (1) 734 57 49  
E: office@reuter.ruster.eu



### Top W05

AR	2,88 m <sup>2</sup>
Bod	4,27 m <sup>2</sup>
VR	7,44 m <sup>2</sup>
WC	2,02 m <sup>2</sup>
WcKü	2,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,02 m <sup>2</sup>
	84,74 m <sup>2</sup>
Balkon	3,10 m <sup>2</sup>
Loggia	3,19 m <sup>2</sup>
	6,35 m <sup>2</sup>
BR 8	2,60 m <sup>2</sup>

### LAGEPLAN



STAND: 08.2024

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE ENTHALTENEN MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DPF VISUALISATIONEN DERNR. UND PFR. (DPR. UND PFR. IN CHFN) ! ILLUSTRATION, PR. PFTWA (GP) WD. PFRSPR. (CHFN) 7/2024. CHFN UND PFR. VERWALTUNGSPFANFN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG CELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Projekt "Vincent":

Im Südwosten von Wien, auf einem beruhigteren Abschnitt der Perfektastraße, entstehen bis zum Anfang 2025 wertbeständige Eigentumswohnungen, die sich nicht nur für die Eigennutzung, sondern auch 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 Welingergasse. Auf 5 Etagen entstehen 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich entstehen in der hauseigenen Tiefgarage 21 Stellplätze!

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 Einheiten 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 Rollladen) 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 Einheiten 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!



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN