

**ANLEGER aufgepasst! top vermietet | 2 Zimmer | Ruhelage  
| Top Anbindung | Balkon**



IMG\_9679

**Objektnummer: 141/81362**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,98 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>	254.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.794,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



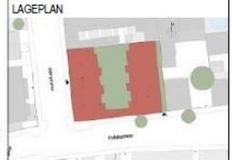


Rustler Immobilienrehand GmbH  
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 49  
E: office@makler.rustler.eu

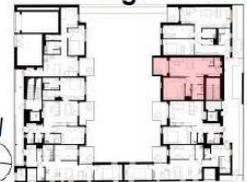


Top P06

AR	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	4,72 m <sup>2</sup>
Gang	3,81 m <sup>2</sup>
VR	3,33 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
WoKü	23,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,84 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon	3,86 m <sup>2</sup>
Loggia	3,43 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	7,29 m <sup>2</sup>
<hr/>	
ER 26	2,44 m <sup>2</sup>



Erdgeschoss



PLANVERFASSER  
**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 08.2024



## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Im Südwesten 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 Perfektatstraße, sowie einem Zugang über die Welingergasse. 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 P6 ist bis Anfang 2030 befristet vermietet. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell: 743,33 €. Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis, eine jährliche Netto-Rendite von 3,50%. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage!** *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 Einbruchschutz 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 "Perfektatstraße" 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!