

**Anleger aufgepasst!! | top vermietet| Neubauhit -  
3-Zimmerwohnung mit Balkon in Hofruhelage**



20241030\_144627

**Objektnummer: 141/81364**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,07 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:	393.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.166,29 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

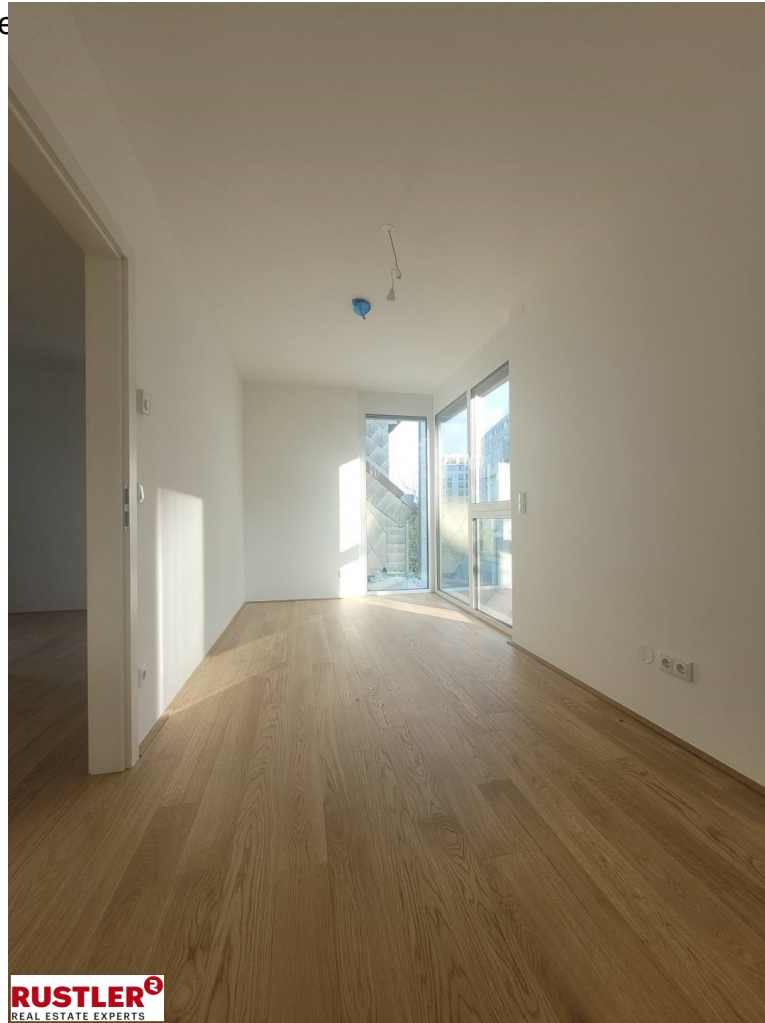
Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

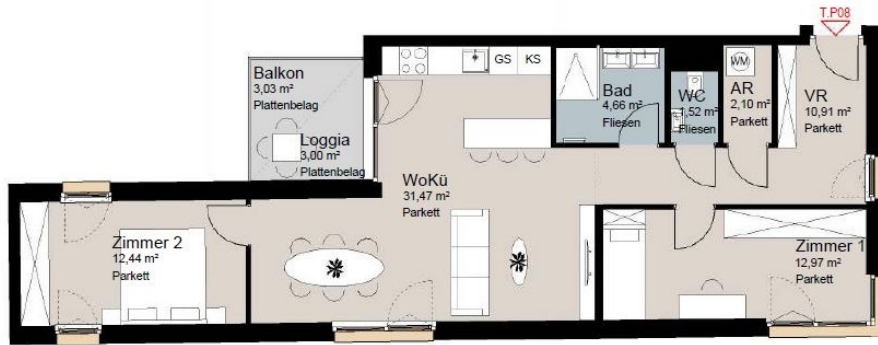








Rustler Immobilienrehand GmbH  
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 49  
E: office@makler.rustler.eu



1. Stock

PLANVERFASSER  
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

hnik  
hempel  
meyer

STAND: 08.2024

**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

\*) FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG  
JOCHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLANEN  
ELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



## 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 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 P8 ist bis zum 31.01.2030 befristet vermietet. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell: 1.090,78 €. Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis, eine jährliche Netto-Rendite von 3,20%. 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. **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!