

**Anlegerwohnung mit über 4% Rendite | 3 Zimmer | Balkon
in Innenhof | Top Anbindung | Provisionsfrei!**



Wohnküche

Objektnummer: 141/81378

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.247,76 €

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 8949749 683

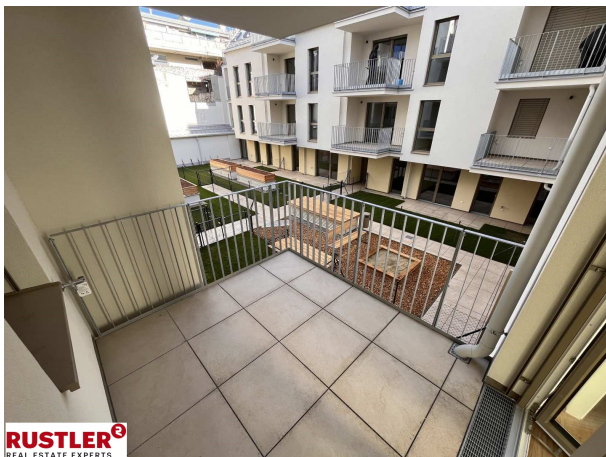
H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS







RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



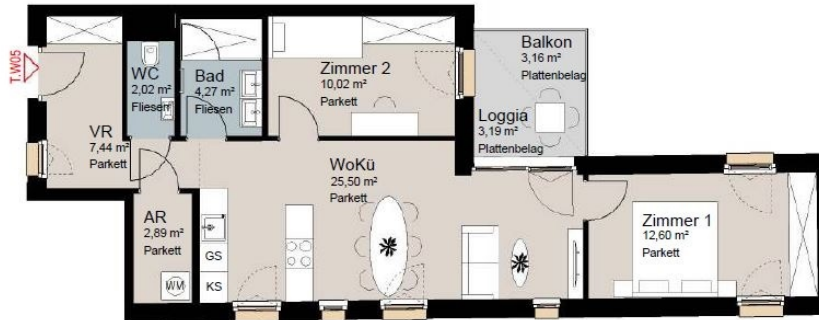
RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



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



Top W05

AR	2,89 m²
Bad	4,27 m²
VR	7,44 m²
WC	2,02 m²
WoKu	25,50 m²
Zimmer 1	12,60 m²
Zimmer 2	10,02 m²
	64,74 m²
Balkon	3,16 m²
Loggia	3,19 m²
	6,35 m²
ER 8	2,60 m²

LAGEPLAN



Erdgeschoss



PLANVERFASSER
RUSTLER³
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 W5 ist noch bestandfrei. Der erzielbare Mietzins beträgt ca. € 1.100,-.** *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 "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!