

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



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

Küche

**Objektnummer: 141/81384**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024/2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	401.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.054,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683  
H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.







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



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



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



**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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





# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



## VERMARKTUNGSPLAN

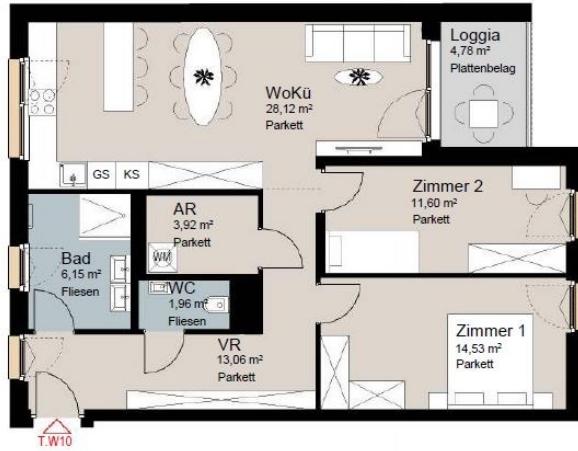
NEUBAU

Perfektastrasse 14-16, 1230 Wien



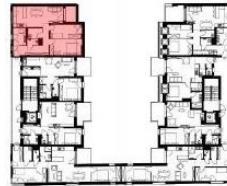
Rustler Immobilientreuhand GmbH  
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 49  
E: office@makler.rustler.eu

### Top W10



AR	3,92 m <sup>2</sup>
Bad	6,15 m <sup>2</sup>
VR	13,06 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>
WoKü	28,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,60 m <sup>2</sup>
	79,34 m <sup>2</sup>
Loggia	4,78 m <sup>2</sup>
	4,78 m <sup>2</sup>
ER 13	3,33 m <sup>2</sup>

### 2. Stock



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



STAND: 08.2024

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

! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG UND ILLUSTRATION BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLANEN ERLENTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

0

1

2

3



## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Im Süden 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 Welingergasse. Auf 5 Etagen befinden sich 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätzen! **Die Wohnung W5 ist noch bestandsfrei. 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 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 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!