

**Attraktives Wohnungspaket mit 3 Erstbezugswohnungen  
mit rund 4% Rendite | Nähe U1-Oberlaa**



Zimmeransicht 1.6

**Objektnummer: 141/83001**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	168,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	782.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.644,53 €
Provisionsangabe:	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

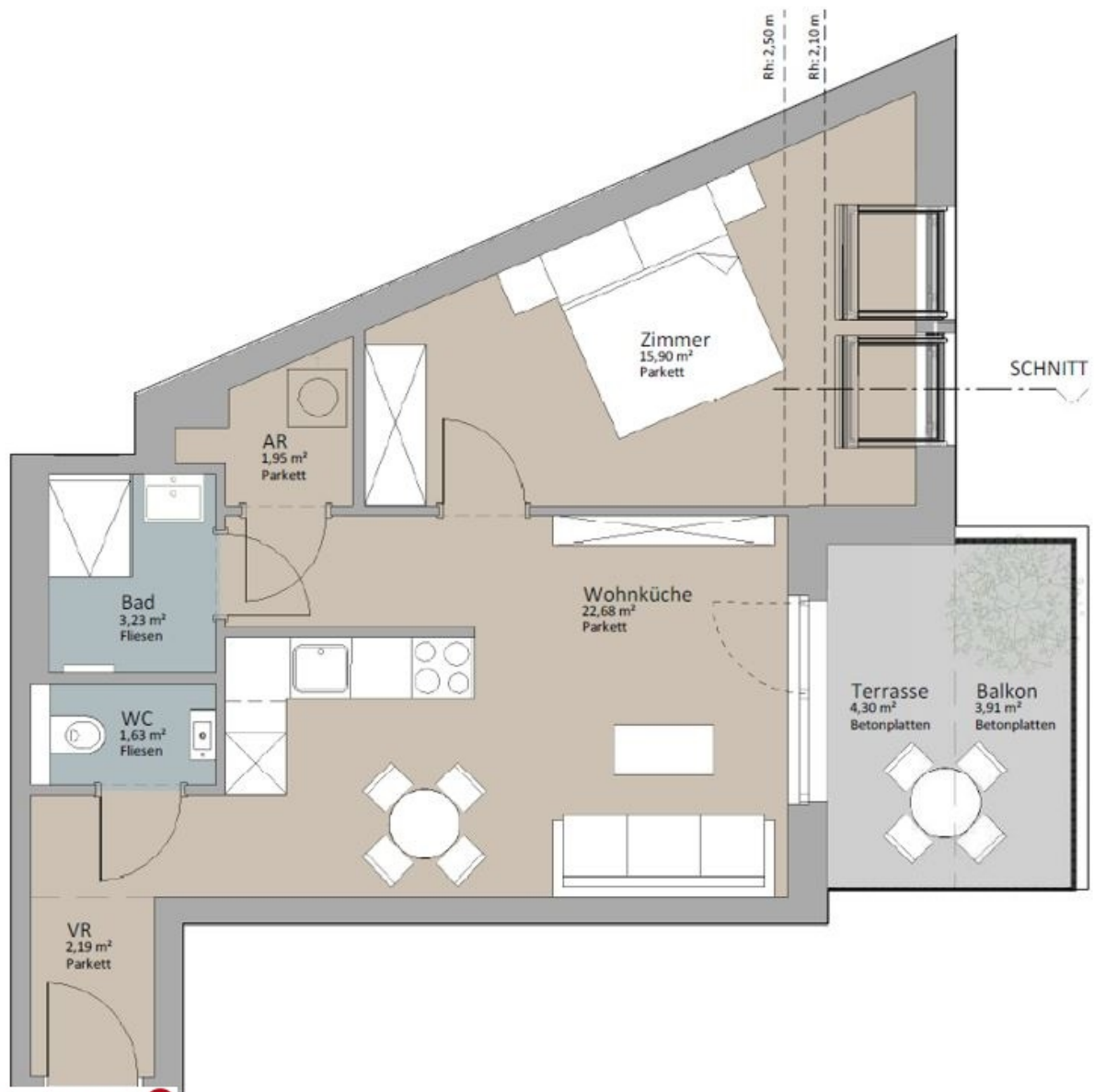
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



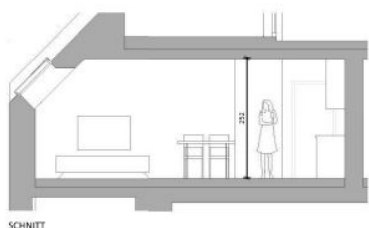












SCHNITT



1.DG STGH 1\_TOP 09

Wohnküche	28,85 m²
Zimmer	14,79 m²
Zimmer	14,96 m²
AR	2,16 m²
Bad	6,37 m²
VR	6,20 m²
WC	3,65 m²
	74,98 m²
Terrasse	9,71 m²
	9,71 m²

ER Top1_9	2,20 m²
-----------	---------



SCHNITT



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

PLANVERFASSTER  
Rustler Baumanagement GmbH

MAKLER  
Rustler Immobilienrehand GmbH  
Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 46  
E.: office@makler.rustler.eu

STAND: 02.2023

BEARBEITER: PV

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

ALLEN FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MÖBELUNG DIENT DER ILLUSTRATION.

0 1 2 3 4 5





## Objektbeschreibung

**OBJEKT BESCHREIBUNG** In der Unter-Laaer-Straße 5, am Rande des 10. Wiener Gemeindebezirkes, ist dieses neue Objekt fertiggestellt. Die Umgebung ist durch seiner zahlreichen Freizeitaktivitäten ein perfekter Ort für Familien und Menschen, die Land und Stadt optimal verbinden möchten, aber auch ein tolles Anlegerobjekt aufgrund der U-Bahn Nähe U1 Oberlaa. Dieses **attraktive Wohnungspaket** umfasst die Terrassenwohnungen **1.6, 1.9 sowie die Gartenwohnung 2.4** mit einer Gesamtnutzfläche von 162,37m<sup>2</sup> + Terrassen & Garten. Die zu erwartenden Netto-Mieteinnahmen betragen monatlich: **EUR 2.620,-**. Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis i.H. von **netto € 782.000,-** eine Rendite von **4,02%**. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage! **AUSSTATTUNG** • Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen • Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien • Großformatige Fliesen (60x30cm) in den Sanitärbereichen und Abstellräumen • Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen • Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren • Komfortables Heizen sowie Kühlen mittels Fußbodenheizung und -kühlung (zusätzlicher elektr. Wandheizkörper in den Badezimmern) • Nachhaltige Heiz- und Kühlenergiebereitstellung mittels Luftwärmepumpe • Kabel-TV Anschlüsse Multimediasdose • Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz • Qualitative Fenster und Fenstertüren • Großzügige Einlagerungsräume (ER) ab 2 m<sup>2</sup> • Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar) • Eigener Kinderspielfeld • Vorbereitung (E-Leerverrohrung und Kälteleitungen) für die Wohnraumkühlung für die Wohnungen im 2. DG • Energiekennzahlen: HWB 31,1 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,63 Lage & Infrastruktur: Obwohl die Anlage eine wunderbare Grünruhelage hat, ist man optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden: Nur 10 Minuten zu Fuß zur U-Bahnstation U1 Oberlaa. Direkt vor der Türe ist außerdem die Station von der Buslinie 70A, der werktags im 15 Minuten Takt fährt. Und auch sonst, finden Sie alles, was Sie brauchen vor Ort: Apotheke, Post, Billa, Hofer, Volkshochschule, Kindergarten, neue Mittelschule, International Campus Vienna, Heurigesowie Gastronomie. Und bei den vielen regionalen Anbietern warten diverse Schmankerl auf Sie! In unmittelbarer Nähe zum Liesingbach gelegen, bietet "Wohnen im Naschgarten" alle Möglichkeiten zur Erholung: Ganz gleich, ob man spazieren gehen, laufen oder Radfahren möchte. Oder ganz einfach in Ruhe am Wasser seine Gedanken schweifen lassen will. Tolle Anziehungspunkte sind natürlich auch der Kurpark Oberlaa und die malerischen Weinberge – beides in wenigen Minuten erreichbar. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!