

**Wohnungspaket mit top Rendite | 3 top vermietete  
Erstbezugswohnungen | Baujahr 2025**



Wohnküche P7

**Objektnummer: 141/83004**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Art:              | Wohnung                     |
| Land:             | Österreich                  |
| PLZ/Ort:          | 1230 Wien                   |
| Baujahr:          | 2025                        |
| Alter:            | Neubau                      |
| Wohnfläche:       | 185,24 m²                   |
| Heizwärmebedarf:  | <b>B</b> 38,10 kWh / m² * a |
| Kaufpreis:        | 916.000,00 €                |
| Kaufpreis / m²:   | 4.944,94 €                  |
| 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.









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



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



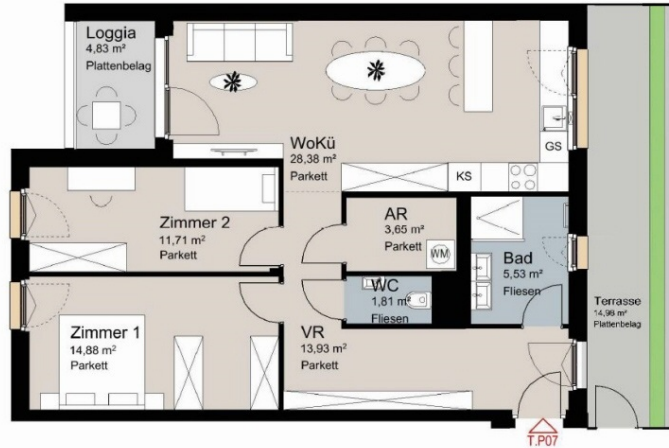
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS







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



Top P07

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| AR            | 3,65 m²         |
| Bad           | 5,53 m²         |
| VR            | 13,93 m²        |
| WC            | 1,81 m²         |
| WoKü          | 28,38 m²        |
| Zimmer 1      | 14,88 m²        |
| Zimmer 2      | 11,71 m²        |
| <b>Gesamt</b> | <b>79,89 m²</b> |

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Loggia        | 4,83 m²         |
| Terrasse      | 14,96 m²        |
| <b>Gesamt</b> | <b>19,79 m²</b> |
| ER 27         | 2,44 m²         |

LAGEPLAN



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



hnik  
hempel  
meler

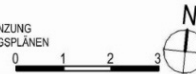
STAND: 08.2024

Erdgeschoss



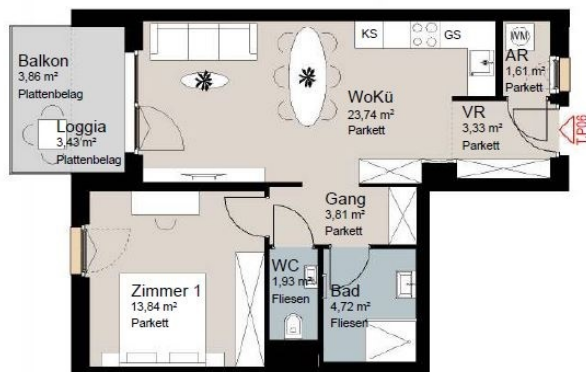
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG  
UND ILLUSTRATION. BEI ETWAS WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄN  
GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.





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

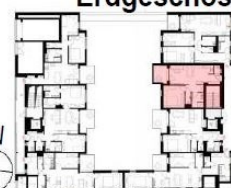


## Top P06

|          |                 |
|----------|-----------------|
| AR       | 1,61 m²         |
| Bad      | 4,72 m²         |
| Gang     | 3,81 m²         |
| VR       | 3,33 m²         |
| WC       | 1,93 m²         |
| WoKu     | 23,74 m²        |
| Zimmer 1 | 13,84 m²        |
|          | <b>52,98 m²</b> |
| Balkon   | 3,86 m²         |
| Loggia   | 3,43 m²         |
|          | <b>7,29 m²</b>  |
| ER 26    | <b>2,44 m²</b>  |

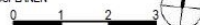


## Erdgeschoss



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

1) FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG  
JOHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIKEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLANEN  
3) TEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



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



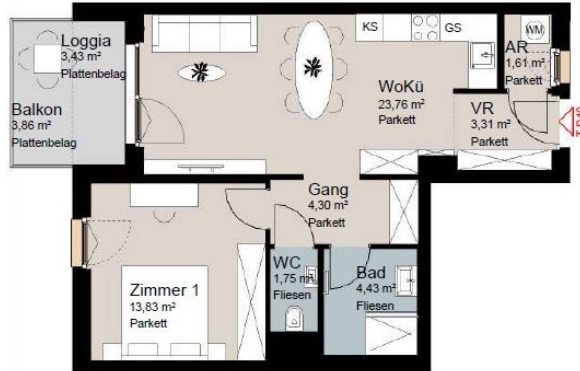
hnik  
hempel  
meler

STAND: 08.2024





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



Top P10

|          |          |
|----------|----------|
| AR       | 1,61 m²  |
| Bad      | 4,43 m²  |
| Gang     | 4,30 m²  |
| VR       | 3,31 m²  |
| WC       | 1,75 m²  |
| WoKu     | 23,76 m² |
| Zimmer 1 | 13,83 m² |
|          | 52,99 m² |
| Balkon   | 3,86 m²  |
| Loggia   | 3,43 m²  |
|          | 7,29 m²  |
| ER 30    | 2,50 m²  |



1.Stock



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



hn timer  
meler

STAND: 08.2024

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

1) FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG  
JOCHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIKEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN  
ÄLTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



## Objektbeschreibung

Projekt "Vincent": Im Süddwesten von Wien, auf einem beruhigteren Abschnitt der Perfektastraße, sind seit Anfang des Jahres 2025 wertbeständige Eigentumswohnungen 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 befinden sich in der hauseigenen Tiefgarage 21 Stellplätze! **Das Wohnungenpaket Top P6, P7 & P10 (bis 2030 befristet vermietet. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell: € 2.613,96 Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis, eine jährliche Netto-Rendite von % 3,42 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 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. 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!