

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



Wohnküche P7

**Objektnummer: 141/83004**

**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>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	185,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	916.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.944,94 €
<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>2</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>2</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



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



# leben in liesing

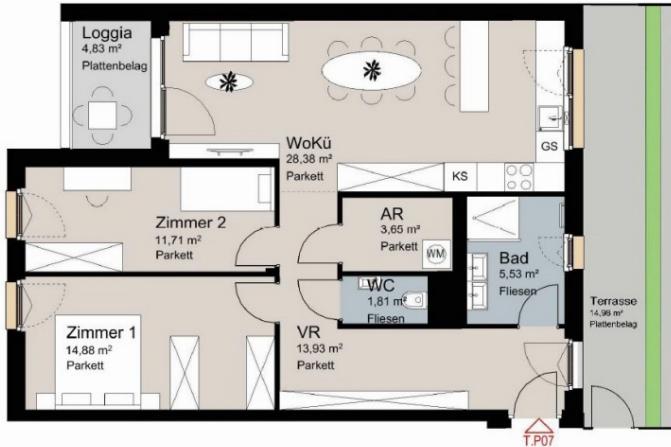
Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



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 P07

AR	3,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,53 m <sup>2</sup>
VR	13,93 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>
WoKü	28,38 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,88 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,71 m <sup>2</sup>
	79,89 m <sup>2</sup>
Loggia	4,83 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,90 m <sup>2</sup>
ER 27	2,44 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN



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



STAND: 08.2024

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

! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG  
SIND NUR ZEICHNERISCHE ILLUSTRATIONEN. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN  
SOLLTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

0

1

2

3



## Erdgeschoss



# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



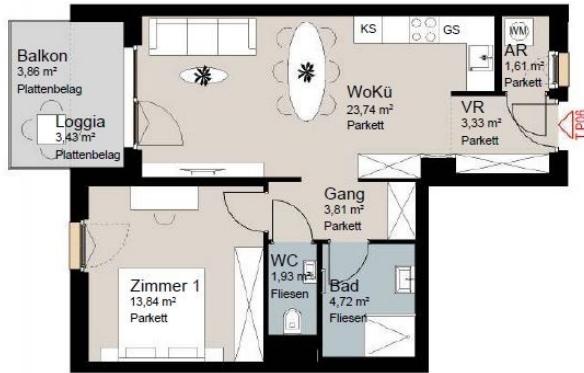
## VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU

Perfektastrasse 14-16, 1230 Wien

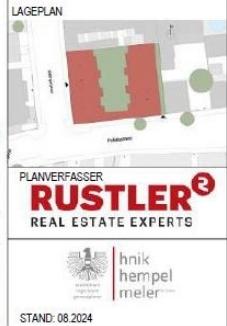


Rustler Immobilientreuhand GmbH  
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 49  
E: office@makler.rustler.eu

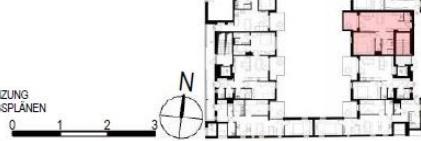


### Top P06

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



### Erdgeschoss



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

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

0

1

2

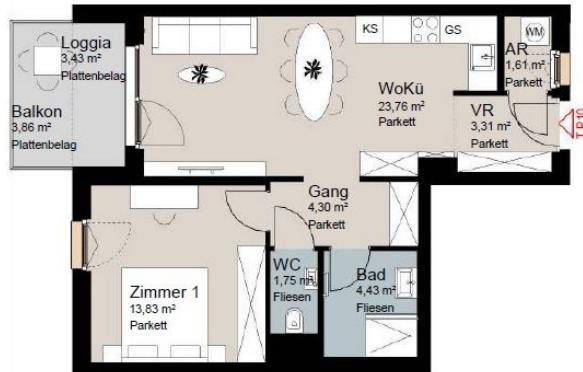
3



STAND: 08.2024



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



## Top P10

AR	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	4,43 m <sup>2</sup>
Gang	4,30 m <sup>2</sup>
VR	3,31 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
WoKü	23,76 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,83 m <sup>2</sup>
	52,99 m <sup>2</sup>
Balkon	3,66 m <sup>2</sup>
Loggia	3,43 m <sup>2</sup>
	7,29 m <sup>2</sup>
ER 30	2,50 m <sup>2</sup>



## 1. Stock



## 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 Perfektastraße, 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!