# Gartenparadies in der Stadt | Charmante Wohnung mit Platz für alle

Garten

**Objektnummer: 141/81053**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2024/2025 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 93,91 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 31,23 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 519.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

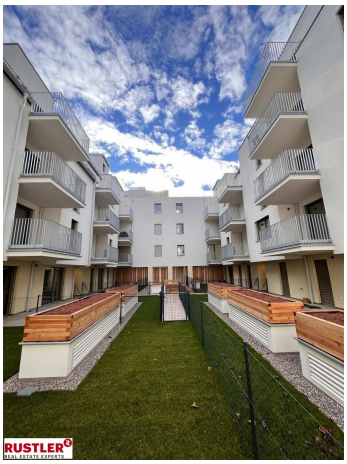
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


RUSTLER

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

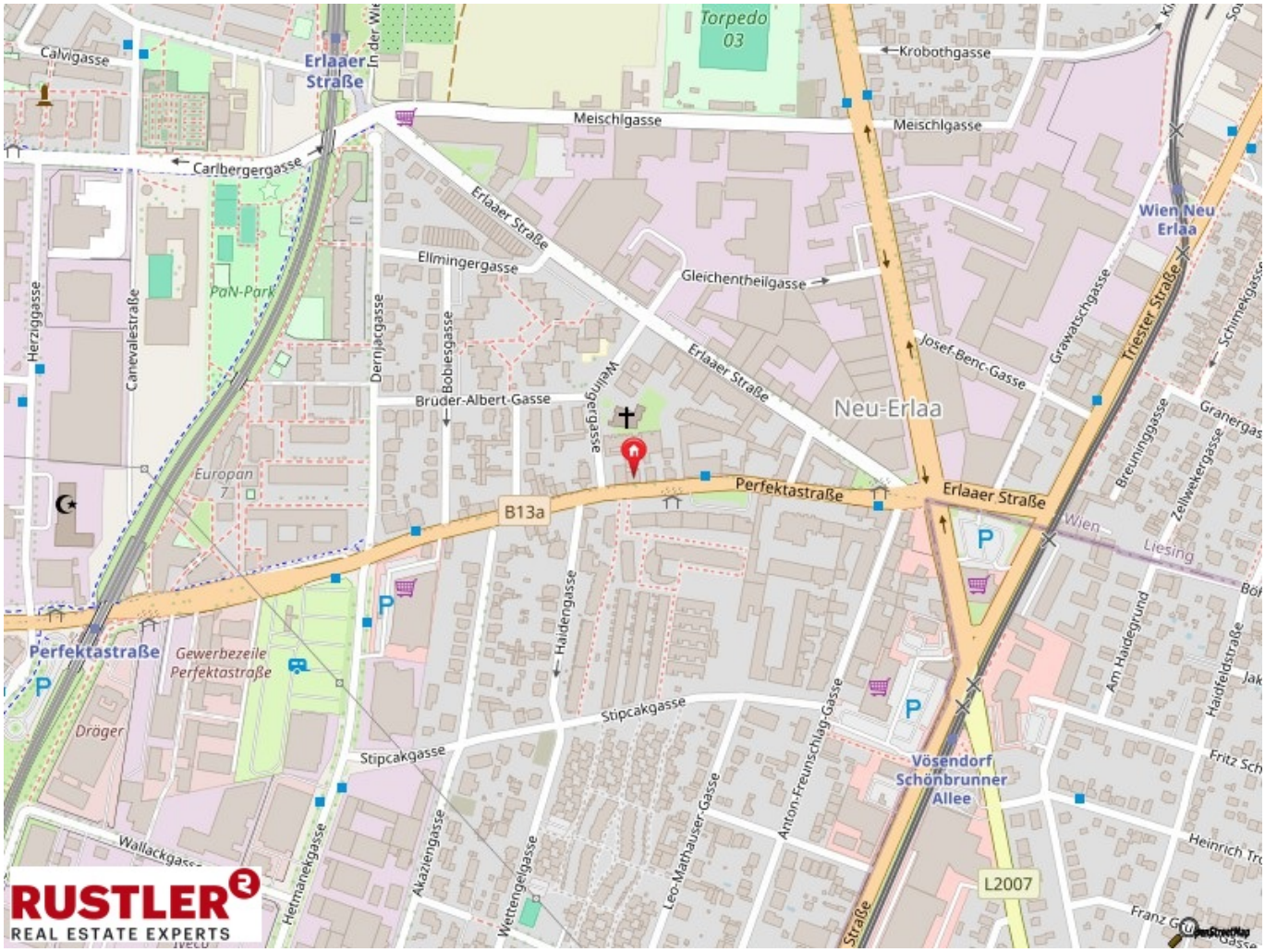
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS


Torpedo 03
Calvigasse
Erlaaer Straße
Krobothgasse
Meischlgasse
Meischlgasse
Carlbergergasse
Erlaaer Straße
Wien Neu Erlaa
Ellmingergasse
Gleichentheilgasse
PaN-Park
Herziggasse
Canevalestraße
Dernjacgasse
Bobiesgasse
Wolfingergasse
Erlaaer Straße
Josef-Benc-Gasse
Grawatschgasse
Triester Straße
Schimekgasse
Bruder-Albert-Gasse
Neu-Erlaa
Granergasse
Breuninggasse
Europan 7
Perfektastraße
Erlaaer Straße
B13a
Zellwekergasse
Wien
Liesing
Perfektastraße
Gewerbezeile Perfektastraße
Haidengasse
Am Haidegrund
Haidfeldstraße
Dräger
Stipcakgasse
Stipcakgasse
Anton-Freunschlag-Gasse
Vösendorf Schönbrunner Allee
Fritz Sch
Wallackgasse
Hetmanekgasse
Akaziengasse
Wettengelgasse
Leo-Mathauser-Gasse
Heinrich Tr
L2007
Franz G
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Vincent

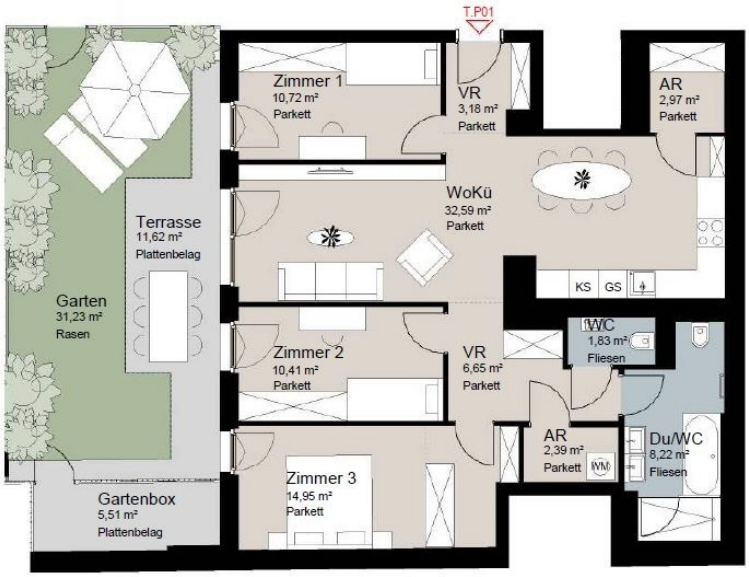
# leben in liesing

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 P01

| | |
|---|---|
| AR | 2,97 m² |
| AR | 2,39 m² |
| Du/WC | 8,22 m² |
| VR | 6,65 m² |
| VR | 3,18 m² |
| WC | 1,83 m² |
| WoKü | 32,59 m² |
| Zimmer 1 | 10,72 m² |
| Zimmer 2 | 10,41 m² |
| Zimmer 3 | 14,95 m² |
| | 93,91 m² |
| Garten | 31,23 m² |
| Gartenbox | 5,51 m² |
| Terrasse | 11,62 m² |
| | 48,36 m² |
| ER 21 | 3,76 m² |

LAGEPLAN

## Gartenebene

PLANVERFASSER
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

hnik
hempel
meler

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

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

0 1 2 3

N

STAND: 08.2024

# Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Im Su?dwesten von Wien, in einer beruhigten Seitengasse, sind seit Anfang des Jahres wertbeständige Eigentumswohnungen fertiggestellt, die sich nicht nur fu?r die Eigennutzung, sondern auch 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 entstehen 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätze! Erleben Sie wahres Zuhause-Gefühl, wo modernes Design und Komfort im Einklang stehen. Unsere Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien und einer erstklassigen Ausstattung ausgestattet. Der exquisite Echtholzparkettboden verleiht den Räumen eine elegante Note. Die durchdachten Grundrisse bieten ausreichend Platz für junge Familien und Menschen im Pensionistenalter. *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 **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 Gru?nflächen. 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!