

**Erstklassige 3-Zimmerwohnung mit großer hofseitiger  
Terrasse | Erstbezug | Provisionsfrei!**



Wohnküche

**Objektnummer: 141/81048**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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>	78,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €

## 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®**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER®**  
REAL ESTATE EXPERTS





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



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



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





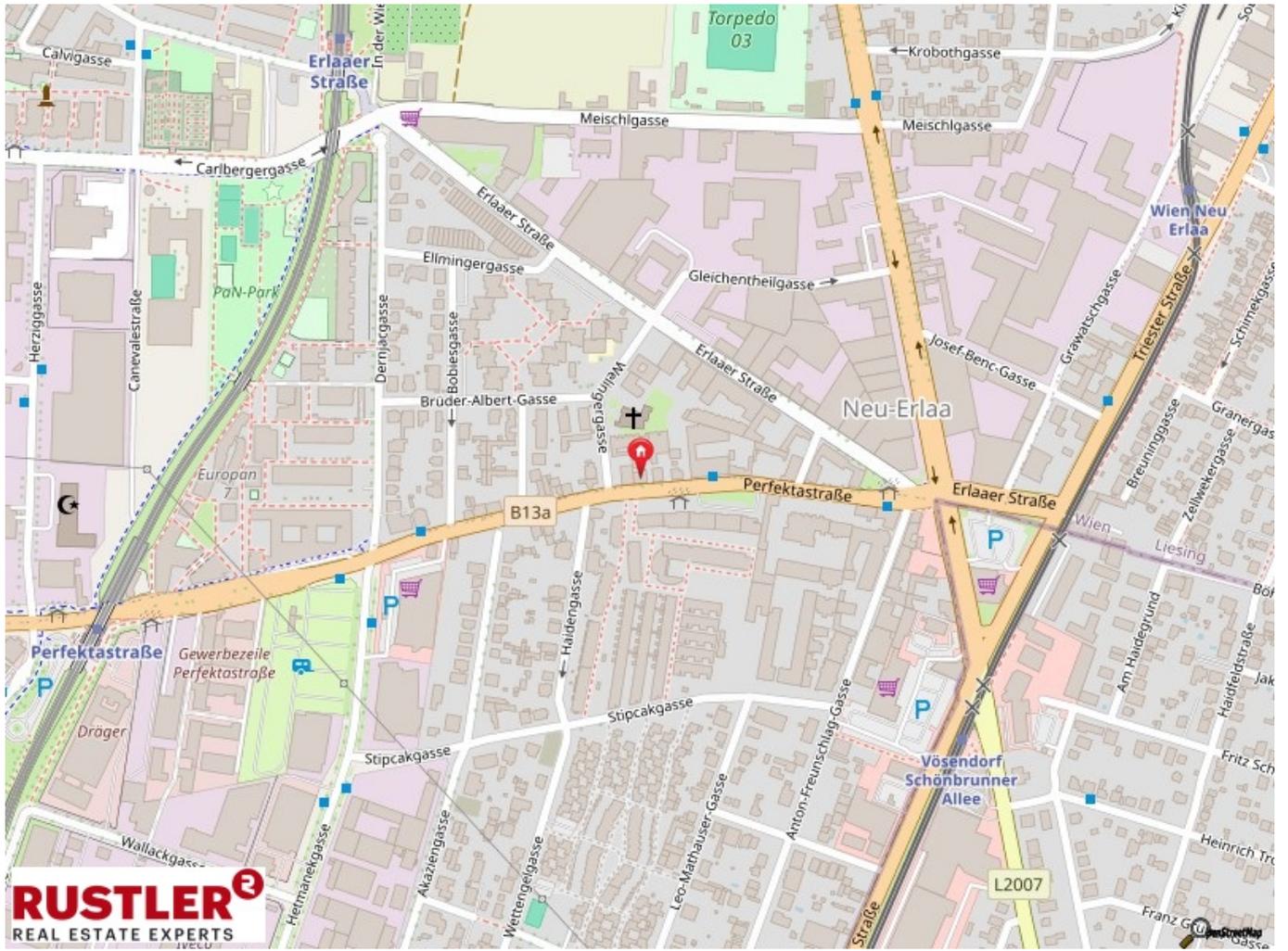
**RUSTLER**<sup>3</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



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



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





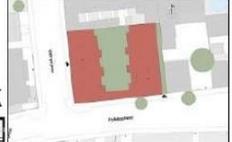
Rustler Immobilienreuehand GmbH  
Mariahilfer Straße 196 | A-1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 49  
E.: office@makler.rustler.eu



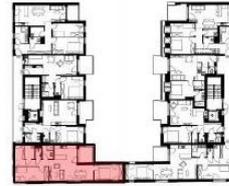
Top W13

AR	3,50 m²
Bad	4,34 m²
VR	10,96 m²
WC	1,78 m²
WoKü	32,77 m²
Zimmer 1	13,10 m²
Zimmer 2	12,38 m²
<hr/>	
Balkon	6,35 m²
	6,35 m²
<hr/>	
ER 16	3,33 m²

LAGEPLAN



2. Stock



PLANVERFASSER  
**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 ETWAS WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN  
GILTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Im Südwesten von Wien, in einer beruhigten Seitengasse, sind seit Anfang des Jahres wertbeständige Eigentumswohnungen fertiggestellt, die sich nicht nur für die Eigennutzung, sondern auch 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 Weltingergasse. Auf 5 Etagen entstehen 32 barrierefreie Wohnungen, welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätzen! 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 Rollläden) 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 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!