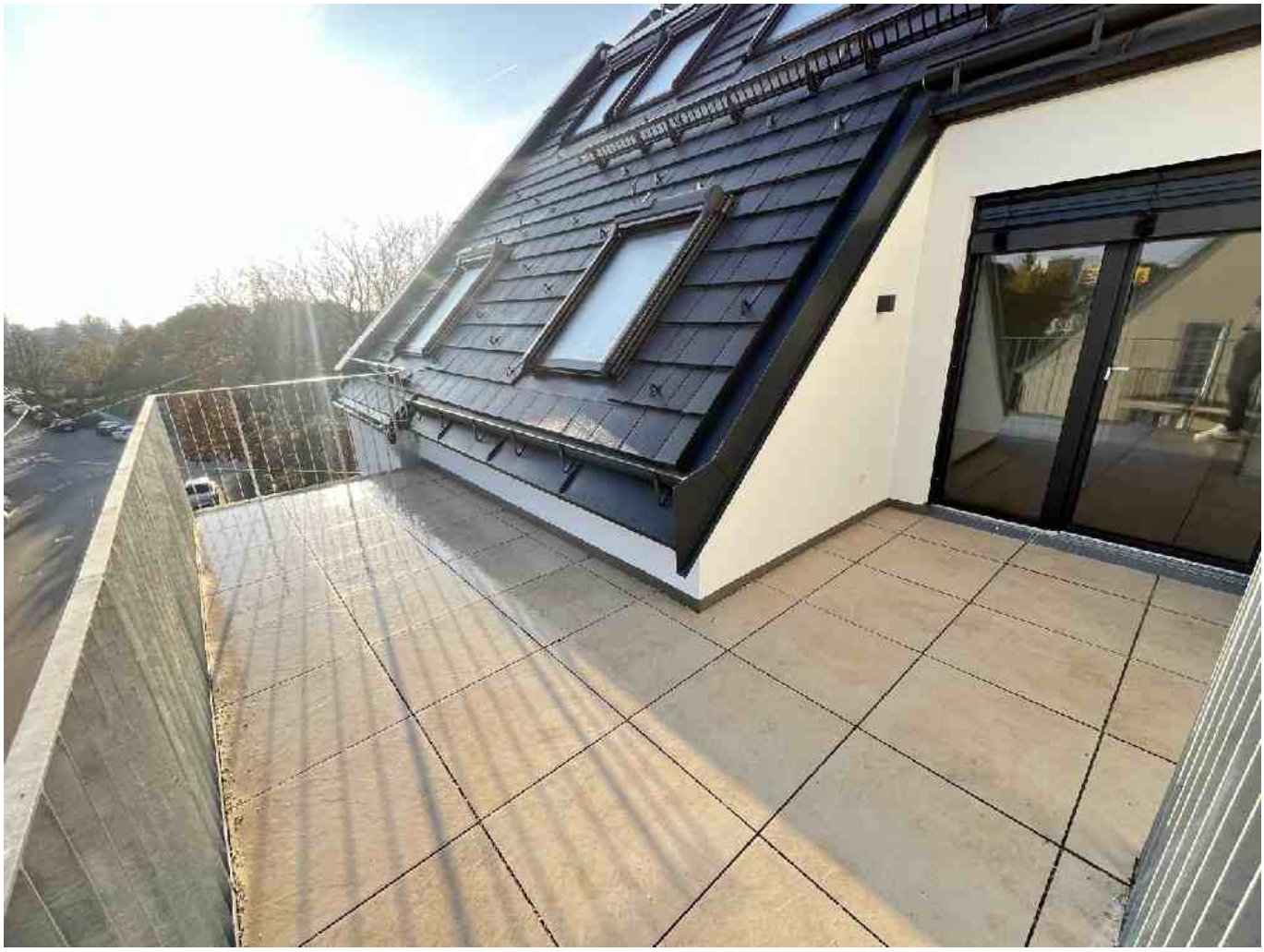
ERSTBEZUG - TOP TERRASSENWOHNUNG MIT PERFEKTER ANBINDUNG | Provisionsfrei!



Balkon

Objektnummer: 141/80257

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	148,86 €
USt.:	14,89 €
Sonstige Kosten:	22,38 €

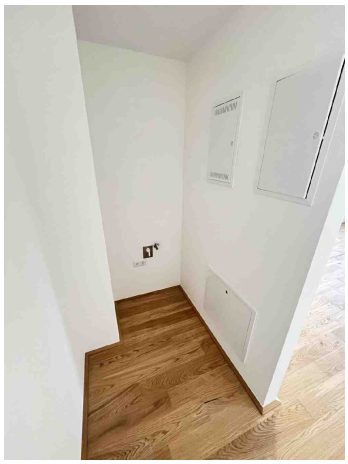
Ihr Ansprechpartner

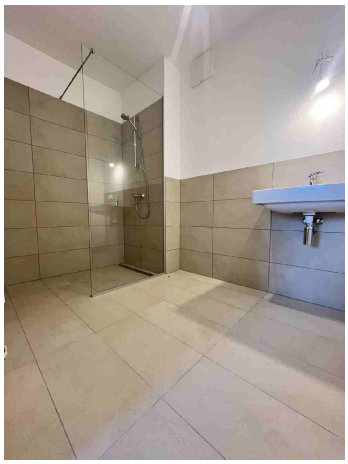
Berend Jäger

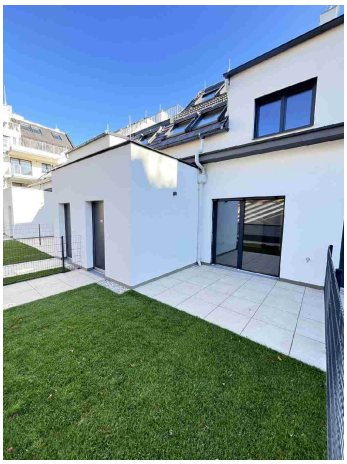
Rustler Immobilientreuhand

T +43 894 9749 663
H +43 676 834 34 663

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

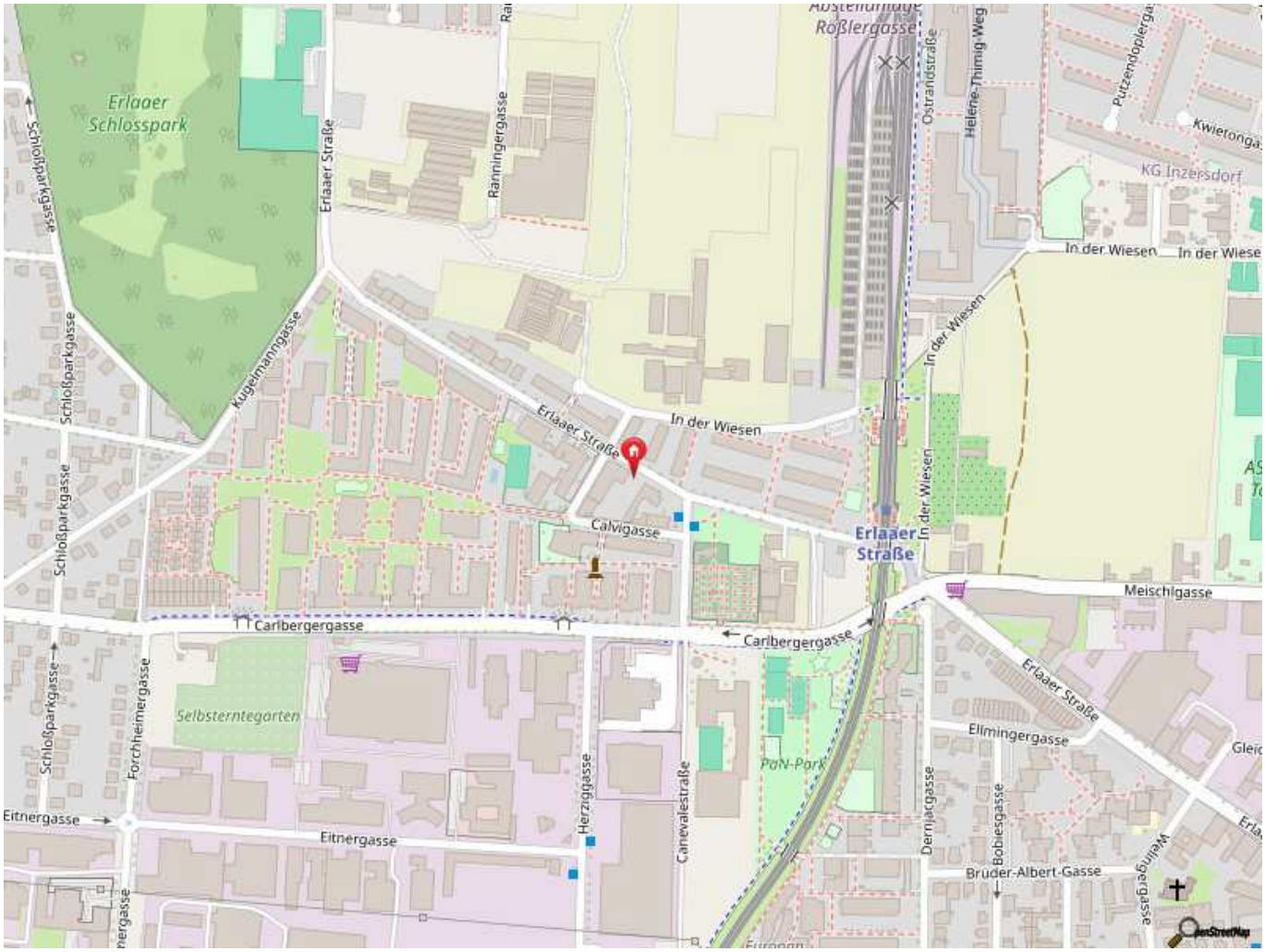






XXX utz

calvi
leben in liesing
Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH
VERMARKTUNGSPLAN
Neubau
Erlaaer Straße 78, 1230 Wien
TOP 14
AR
2,81 m²
Parkett
Bad
5,31 m²
Fliesen
WC
1,80 m²
Fliesen
VR
3,30 m²
Parkett
Zimmer
14,72 m²
Parkett
Wohnküche
27,31 m²
Parkett
Terrasse
5,38 m²
Plattenbelag
Balkon
10,96 m²
Plattenbelag
RH: 2,50
RH: 2,10
1. DACHGESCHOSS
S.T+0
Bad
Zimmer
SCHNITT TOP 14
LAGEPLAN
CALVIGASSE
ERLAAER STRASSE
0 1 2 3 4 5
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN ! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER UNVERBINDLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWAIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBRESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.
Rustler Immobilientreuhand GmbH
Mariahilferstraße 196, 1150 Wien
Tel.: +43 (1) 894 97 49
E.: office@makler.rustler.eu
1. Dachgeschoss Top 14
VR 3,30 m²
WC 1,80 m²
Wohnküche 27,31 m²
AR 2,81 m²
Zimmer 14,72 m²
Bad 5,31 m²
55,26 m²
Terrasse 5,38 m²
Balkon 10,96 m²
16,34 m²
LAGEPLAN
PLANVERFASSER
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
Rustler Baumanagement GmbH
STAND: 03. 2024
BEARBEITER: PV


Erlaaer Schlosspark
Schlosspark Gasse
Erlaaer Straße
Rannigergasse
Roßlergasse
Ostrandstraße
Helene-Thimig-Weg
Putzendoplergasse
KG Inzersdorf
In der Wiesen
Kugelmanngasse
Schloßparkgasse
Calvigasse
Erlaaer Straße
Meischlgasse
Carlbergergasse
Selbsterntegarten
Forchheimergasse
Herzigasse
Canevalestraße
PaN-Park
Elimingergasse
Dernjacgasse
Bobiesgasse
Brüder-Albert-Gasse
Eitnergasse
Wellingergasse

Objektbeschreibung

Projekt "Calvi":
Im Su?dwesten von Wien, im gru?nen Liesinger Bezirksteil Erlaa, zwischen der Erlaaer Straße und der Calvigasse, entstehen bis Ende 2024, wertbeständige Eigentumswohnungen, die sich nicht nur fu?r die Eigennutzung, sondern auch als Anlageimmobilie bestens eignen. Die stilvolle Anlage teilt sich in zwei Bereiche. Straßenseitig ein elegantes Wohnhaus mit fu?nf Etagen und 18 barrierefreien Wohnungen. Hofseitig ein Gebäude mit 5 reihenhausähnlichen Wohnungen, die sich u?ber zwei bis drei Etagen erstrecken, wobei jede eine separate Eingangstu?re und einen bezaubernden Garten hat.

Im Fall von Calvi können wir tatsächlich sagen, dass wir Wohnungen fu?r alle haben. Es gibt kaum einen Wohnungstyp, den Sie in dieser einzigartigen Wohnhausanlage nicht finden werden – fu?r jede Lebensphase, fu?r jeden Lifestyle und für jeden Geschmack.

Die **Ausstattung** der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität gehobenen und heutigen Wohnansprüchen.

§ 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.

Www.calvi.at

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 "Erlaaer Straße" 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 Calvi einiges bei: Schlosspark Alterlaa, Perchtoldsdorfer Heide, Draschepark, Wienerwald, landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärtnereien und Wiesen. Einfach ein Platz, der das Leben bereichert!

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.