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

Wohnküche

Objektnummer: 141/81048

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,83 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	175,47 €
USt.:	17,55 €
Sonstige Kosten:	14,53 €

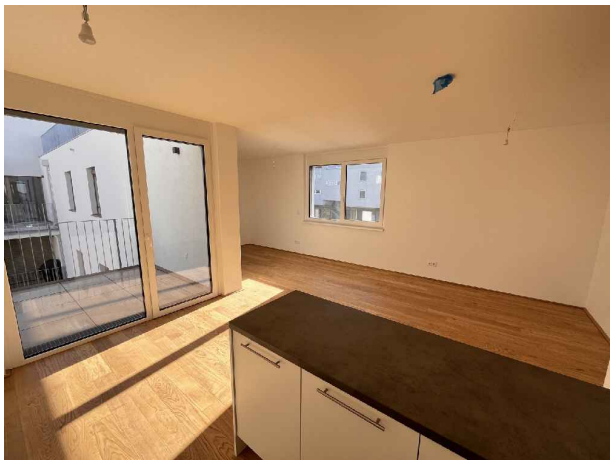
Ihr Ansprechpartner

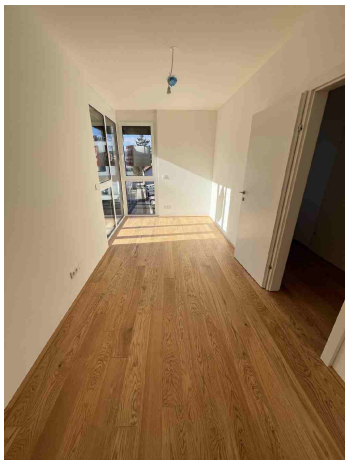
Timo Kohlweiss

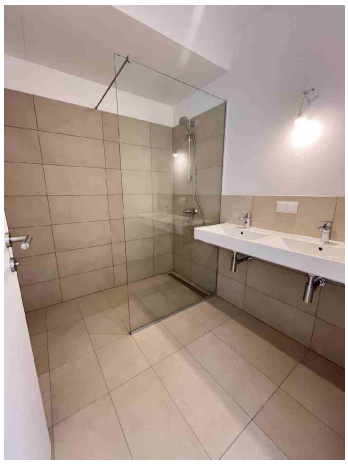
Rustler Immobilientreuhand

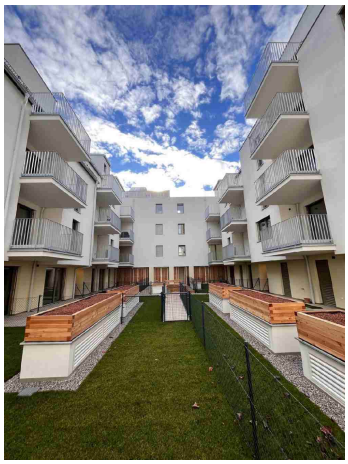
T +43 1 8949749 683
H +43 676 834 34 683

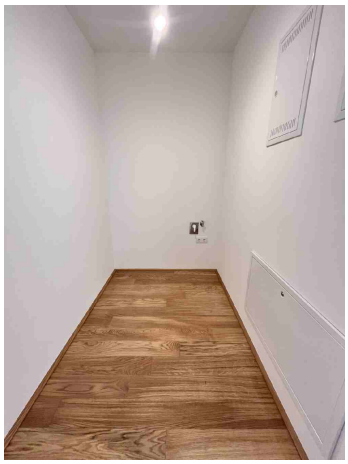
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

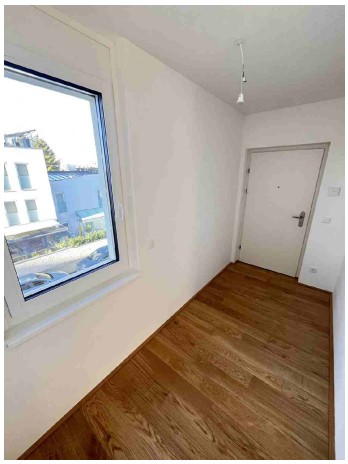


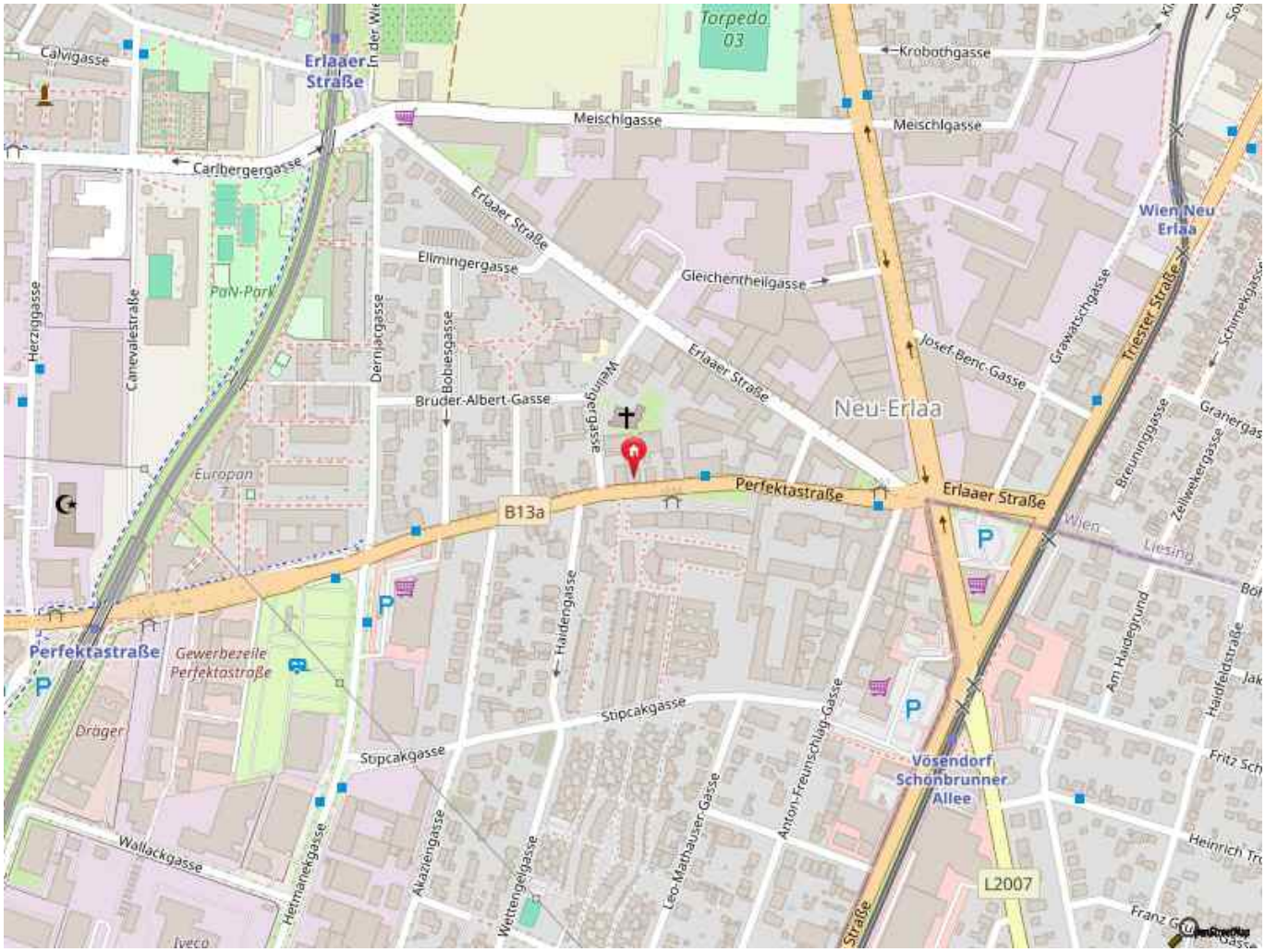











Calvigasse
Erlaaer Straße
Torpedo 03
Krobothgasse
Meischigasse
Meischigasse
Carlbergergasse
Erlaaer Straße
Elimingergasse
Gleichentheilgasse
Wien Neu Erlaa
Herziggasse
Canevalestraße
PaN-Park
Dernjacgasse
Bobiesgasse
Wolfingergasse
Erlaaer Straße
Josef-Benc-Gasse
Grawatschgasse
Triester Straße
Bruder-Albert-Gasse
Neu-Erlaa
Europan
Perfektastraße
B13a
Erlaaer Straße
Breuninggasse
Zellweker Gasse
Wien
Liesing
Perfektastraße
Gewerbezeile Perfektastraße
Haidengasse
Am Haidegrund
Haidfeldstraße
Dräger
Stipcakgasse
Stipcakgasse
Anton-Freunschlag-Gasse
Vösendorf Schönbrunner Allee
Wallackgasse
Hetmanekgasse
Akaziengasse
Wettengelgasse
Leo-Mathauser-Gasse
L2007
Iveco

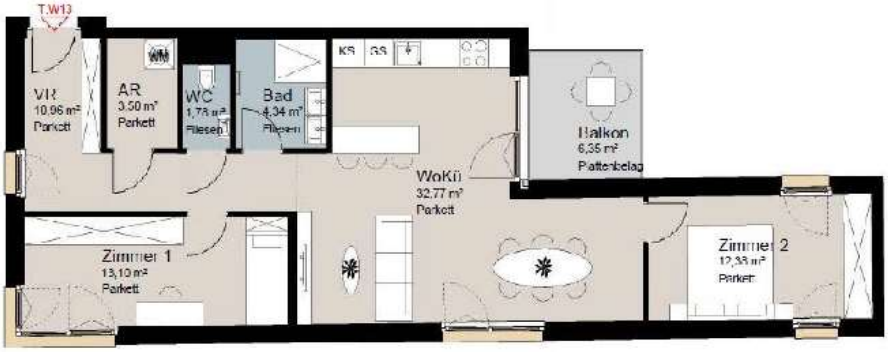
Vincent

leben in liesing

Ein Projekt der Rustler Immobilienentwicklung GmbH

VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU
Perfektastrasse 14-16, 1230 Wien

Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Meidlinger Straße 199 | A-1150 Wien
Tel.: +43 (1) 894 37 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
	78,83 m²
Balkon	6,35 m²
	6,35 m²
DR 16	0,30 m²

LAGEPLAN

2.Stock

N

0 1 2 3

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 AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.

PLANVERFASSER:
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

hnik hempel mele

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!

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.