

**Anlegerwohnung mit über 4% Rendite | 3 Zimmer | Balkon
in Innenhof | Top Anbindung | Provisionsfrei!**



Wohnküche

Objektnummer: 141/81378
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024/2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.247,76 €
Betriebskosten:	138,19 €
USt.:	13,82 €
Sonstige Kosten:	11,44 €

Ihr Ansprechpartner



Timo Kohlweiss

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

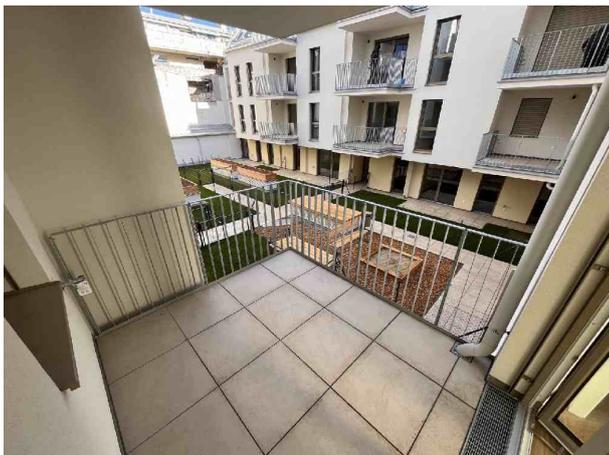
H +43 676 834 34 683

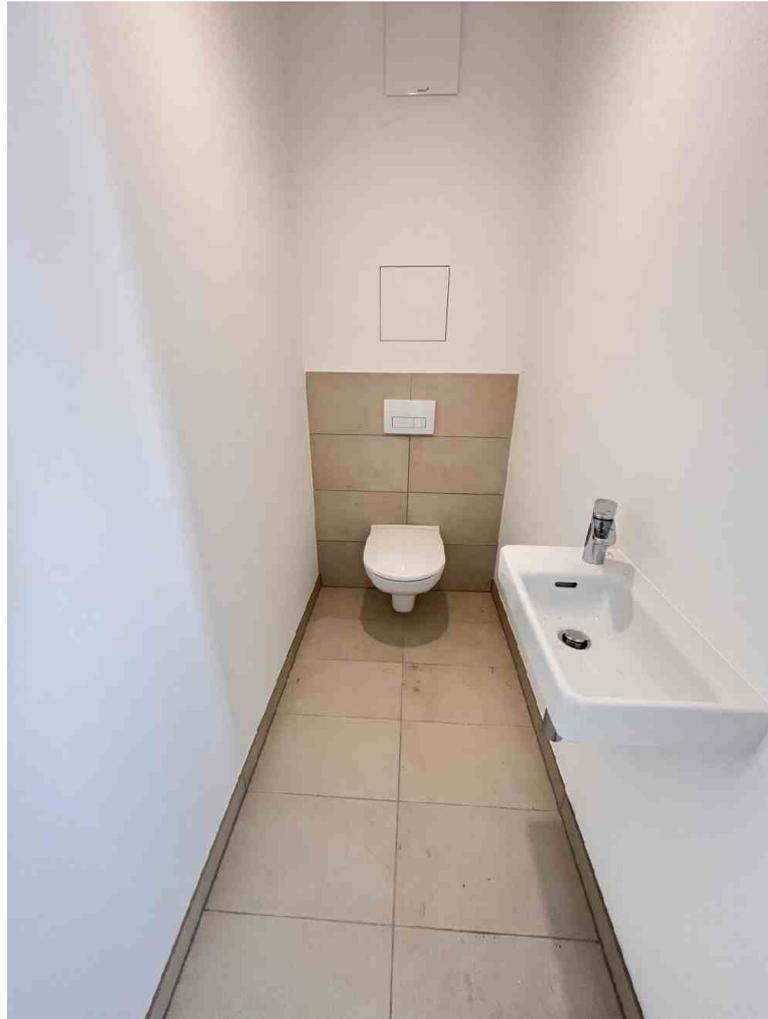
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



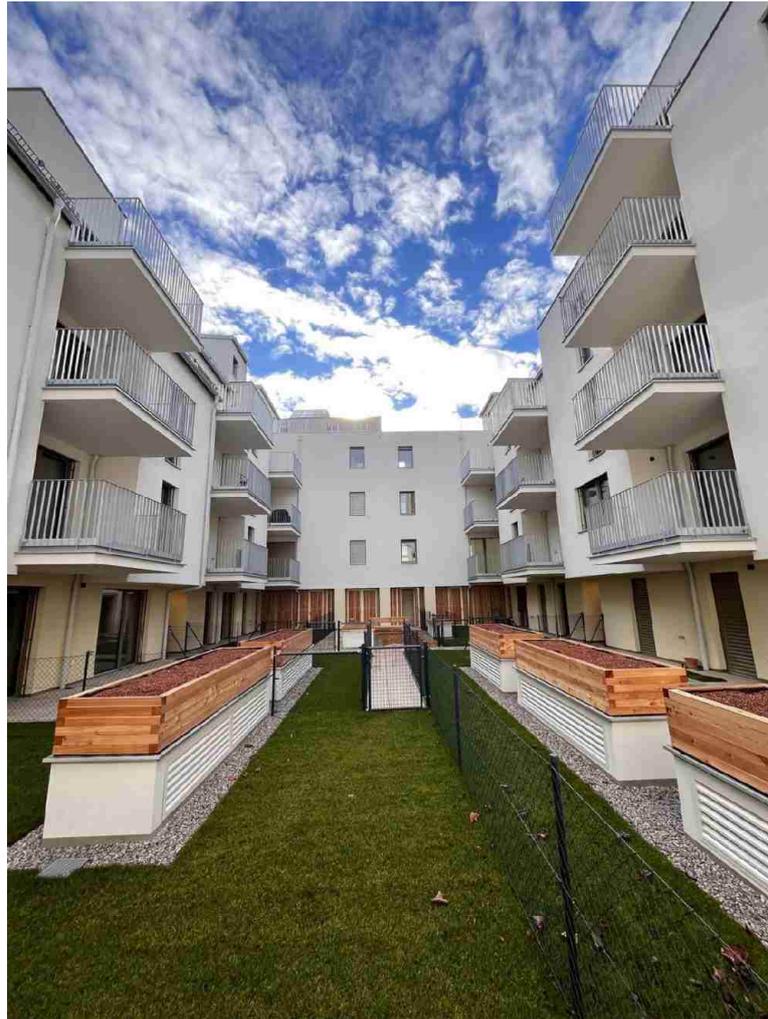
Mitglied des
immobilienring.at













leben in liesing

Für Projekt der
Hueser Immobilienentwicklung GmbH

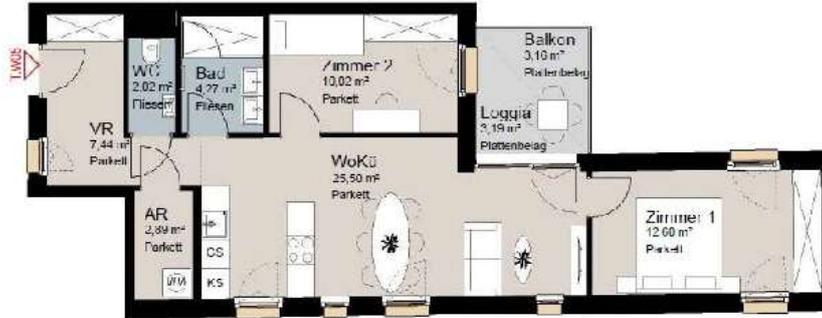


VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU
Pöfelfacraße 11 16, 1230 Wien



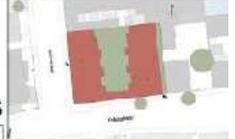
Ruster Immobilienbeurhand GmbH
Mankthier Straße 196 | A-1150 Wien
Tel. +43 (0) 1 94 57 43
E.office@ruster.usb.net.eu



Top W05

AR	2,89 m ²
Bod	4,27 m ²
VR	7,44 m ²
WU	2,02 m ²
WoKu	25,50 m ²
Zimmer 1	12,00 m ²
Zimmer 2	10,02 m ²
<hr/>	
Balkon	3,10 m ²
Loggia	3,19 m ²
<hr/>	
GR 8	2,60 m ²

LAGEPLAN



Erdgeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE ENGEZEICHNETE MOBILIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNG SIND NUR FÜR UNGRIFFBILDERN! ILUSTRATION. BEI FÜRWAHREN WIDERSPRUCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLANEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



PLANVERFASSER
RUSTER³
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 08.2024



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Im Südstadtviertel von Wien, in einer beruhigten Seitengasse, sind seit Anfang des Jahres wertbeständige Eigentumswohnungen fertiggestellt, 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 Weltingergasse. Auf 5 Etagen befinden sich 32 barrierefreie Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich gibt es eine hauseigene Tiefgarage mit 21 Stellplätze!

Die Wohnung W5 ist noch bestandfrei. Der erzielbare Mietzins beträgt ca. € 1.100,-.

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

Großes Augenmerk wird bei diesem Projekt auf individuelle Kundenwünsche und Qualitätssicherung gelegt. Abhängig vom Baufortschritt kann auf Kundenwünsche jeder Art eingegangen werden.

INFO: Einige Wohnungen verfügen über eine bereits eingebaute Küche. Bei diesen kommt ein Preisaufschlag von 6.000,00 € Netto hinzu!

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!





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.