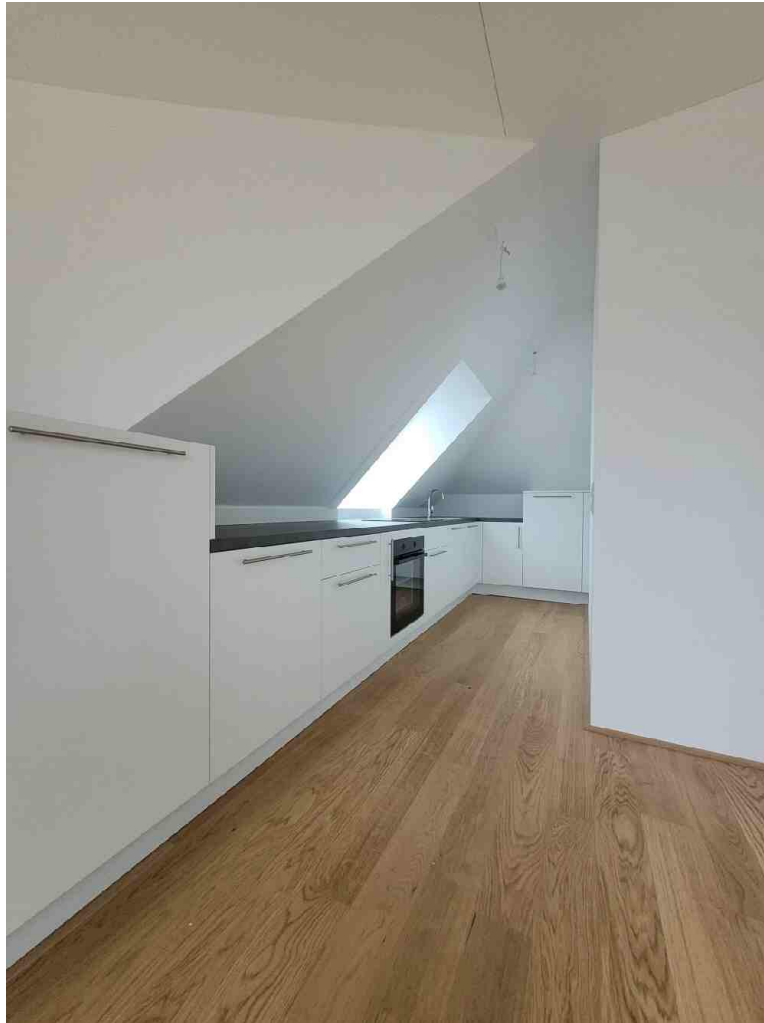


## **Vermietete Anlegerwohnung im Dachgeschoss & großer Terrasse | Neubauprojekt VINCENT**



20250107\_152322

**Objektnummer: 141/81390**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024/2025                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 84,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                           |
| Kaufpreis:                    | 487.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.770,14 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |
| 3%                            |                                  |

## Ihr Ansprechpartner



**Berend Jäger**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 894 9749 663

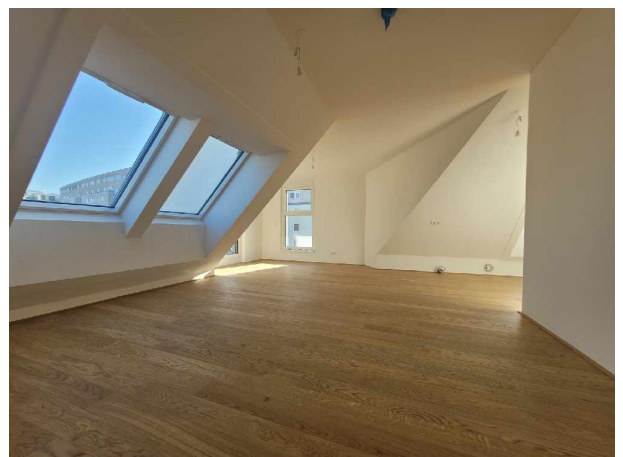
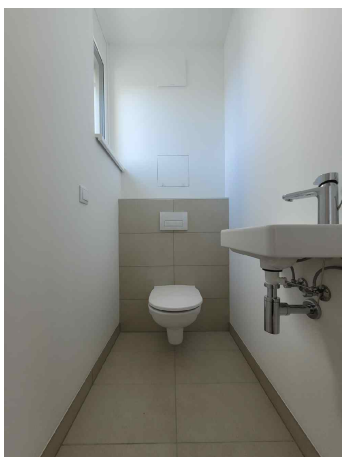
H +43 676 834 34 663

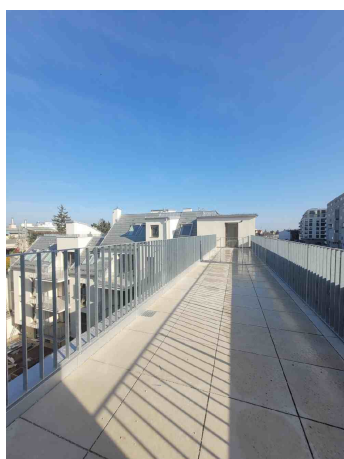


Mitglied des  
immobilienring.at

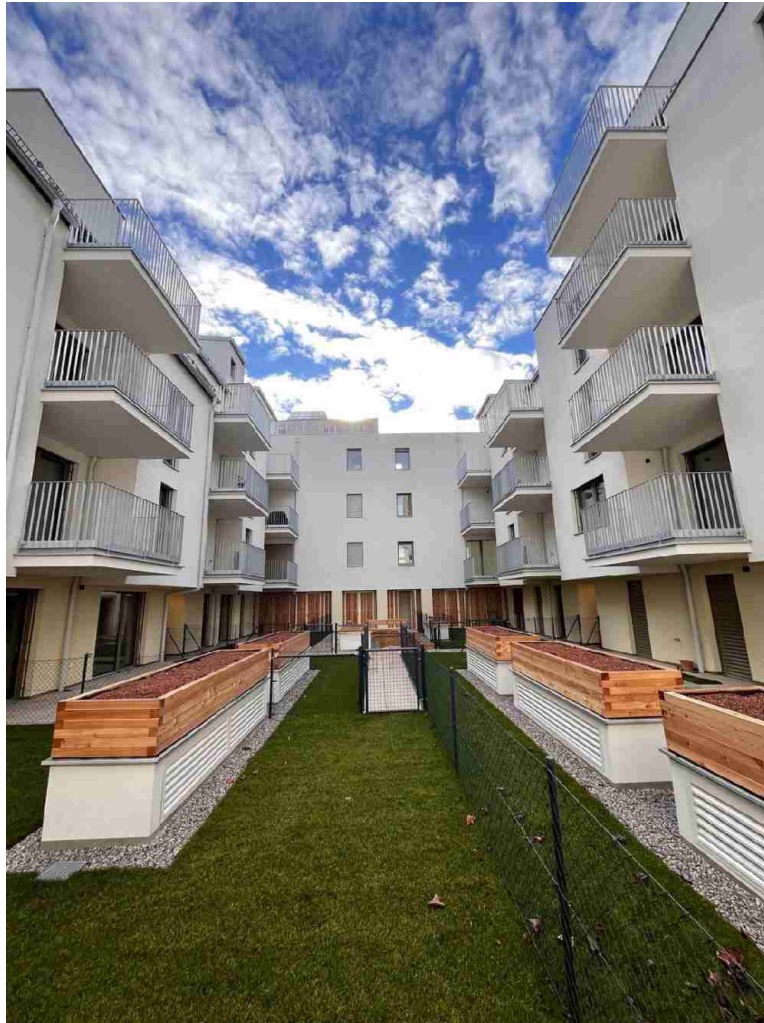
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











# leben in liesing

Ein Projekt der  
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



## VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU

Forchtlastrasse 14-16, 1230 Wdr



Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Marschallstraße 193 | A-1150 Wien  
Tel: +43 (0)1 852 97 49  
E: office@makler.rustler.eu

### Top W16

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| AK            | 2,78 m²         |
| Bac           | 4,99 m²         |
| VR            | 2,11 m²         |
| WC            | 1,35 m²         |
| WoKu          | 48,41 m²        |
| Zimmer 1      | 15,15 m²        |
| Zimmer 2      | 11,61 m²        |
| <b>Gesamt</b> | <b>84,40 m²</b> |

Terrasse 19,19 m²

19,19 m²

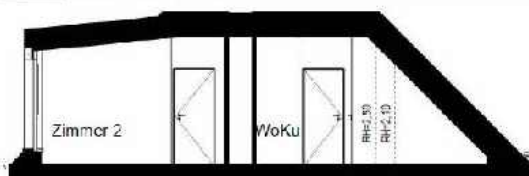
ER 3 5,19 m²



PLANVERFASSEN  
**RUSTLER**  
REAL ESTATE EXPERTS

hnik  
hempel  
meier

STAND: 06.2024



## Dachgeschoss



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN. FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN SIND NUR ILLUSTRATIONEN. BEI STÄRKEREN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSZEICHNUNG PRIORETIERT DIE BAU- UND AUSSTATTUNGSZEICHNUNG.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Projekt "Vincent":

Im Südstadtviertel von Wien, auf einem ruhigeren Abschnitt der Perfektastraße, sind seit Anfang des Jahres 2025 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 barrierefreien Wohnungen, welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich entstehen in der hauseigenen Tiefgarage 21 Stellplätze!

**Die Wohnung Top W16 ist bis zum 14.01.2030 befristet vermietet. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell: 1.251,34 €.**

**Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis, eine jährliche Netto-Rendite von 3,10%. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage!**

Erleben Sie wahres Zuhause-Gefühl in "Vincent", 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)
- § Kinderspielfeld 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.