

## 3 Stöckiges Townhouse mit Garten, Keller & Dachterrasse | Provisionsfrei!



Badezimmer 2

**Objektnummer: 141/82586**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	11,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,46 €
<b>USt.:</b>	26,55 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	39,90 €

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

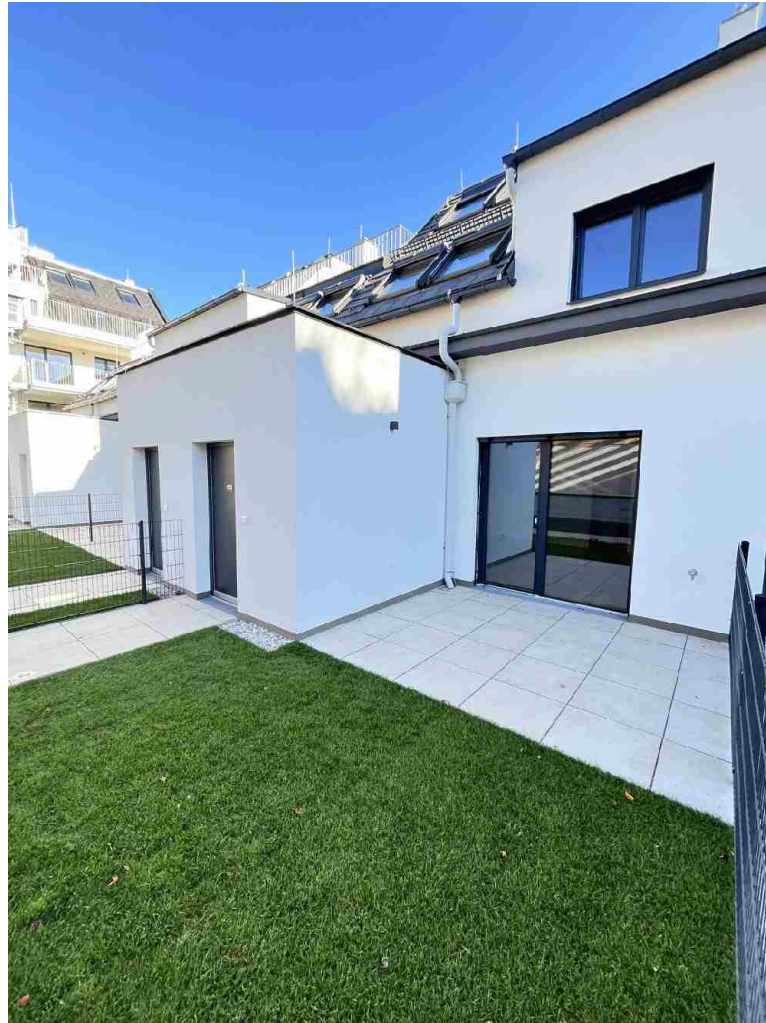
T +43 1 8949749 683

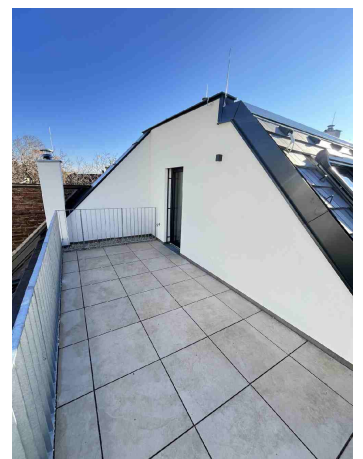
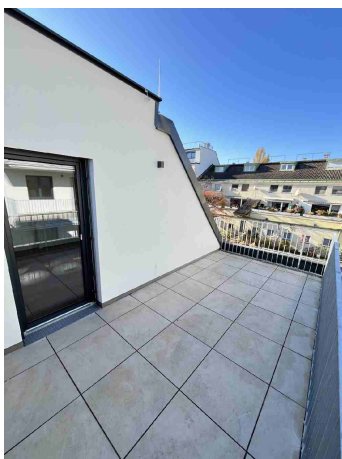
H +43 676 834 34 683

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

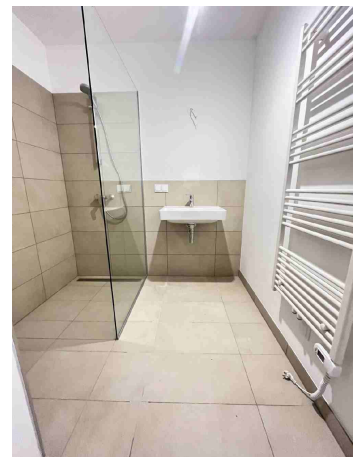
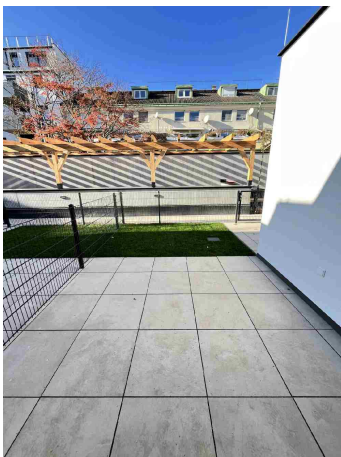
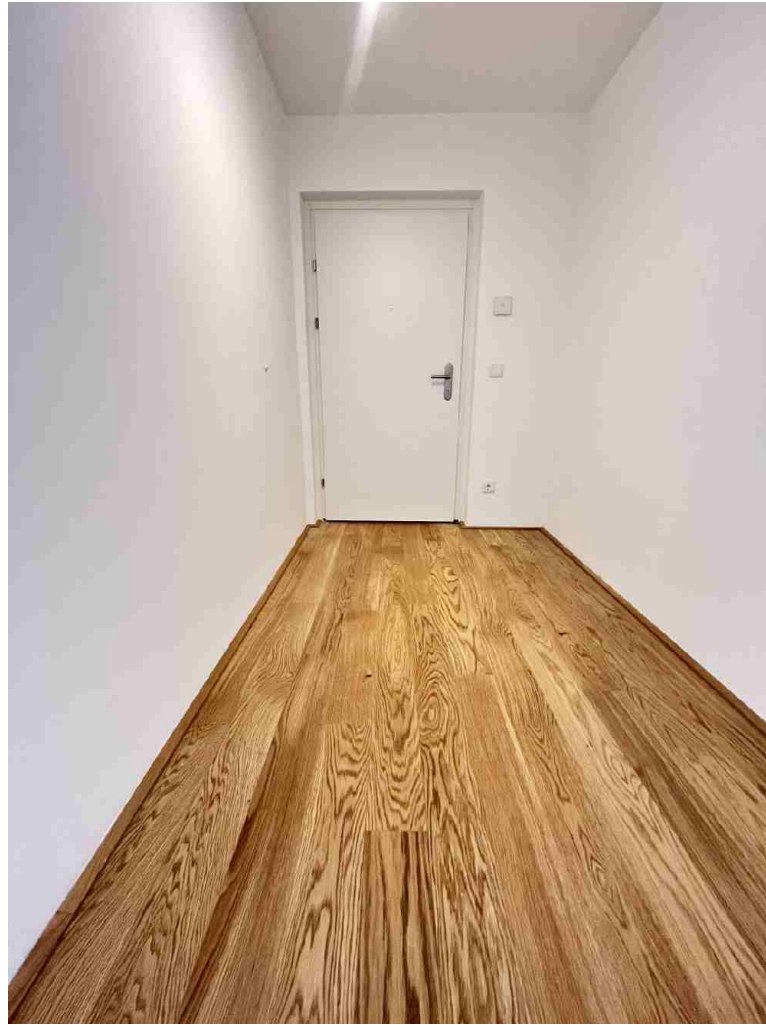


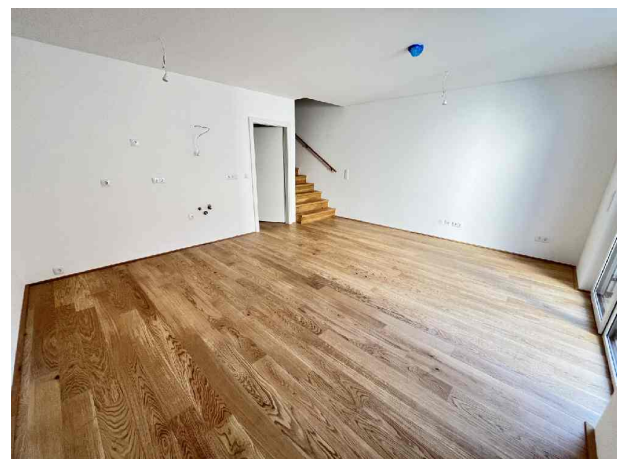
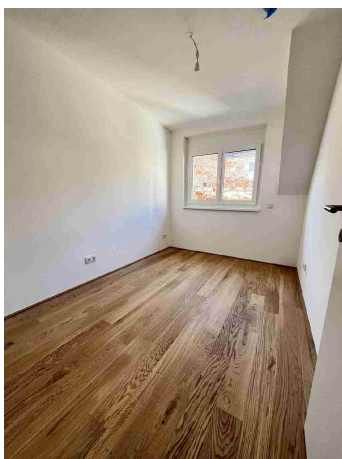
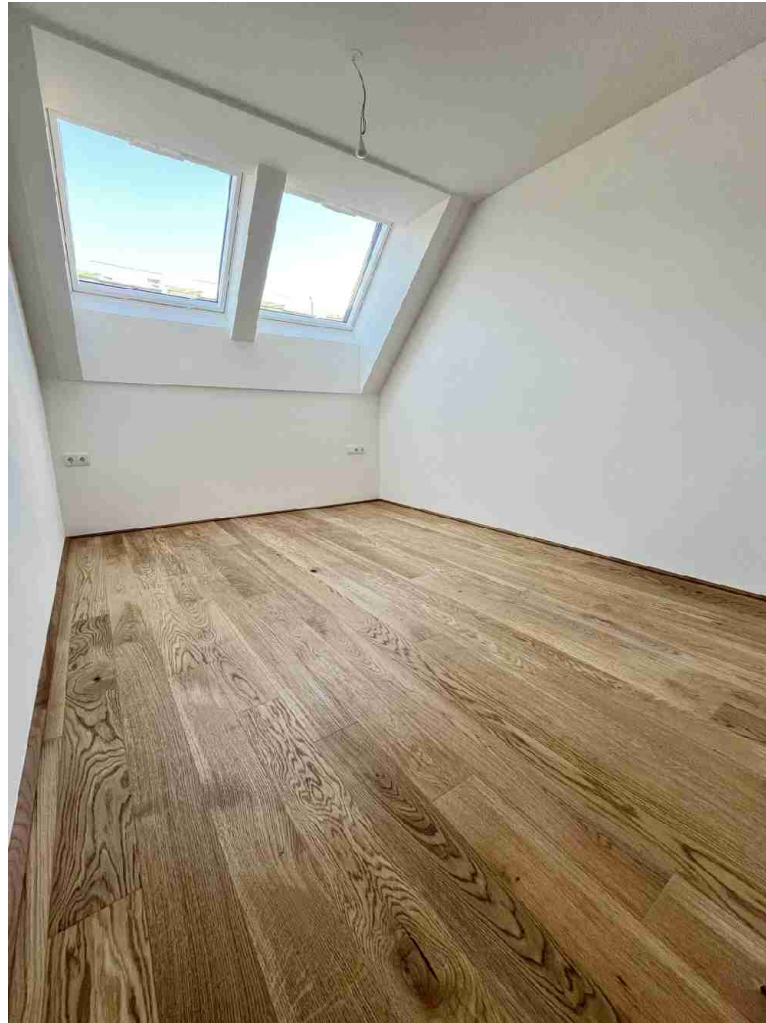
Mitglied des  
immobilienring.at

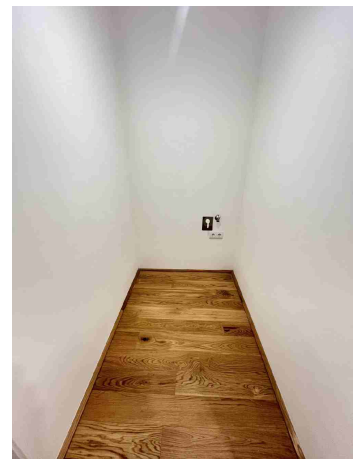


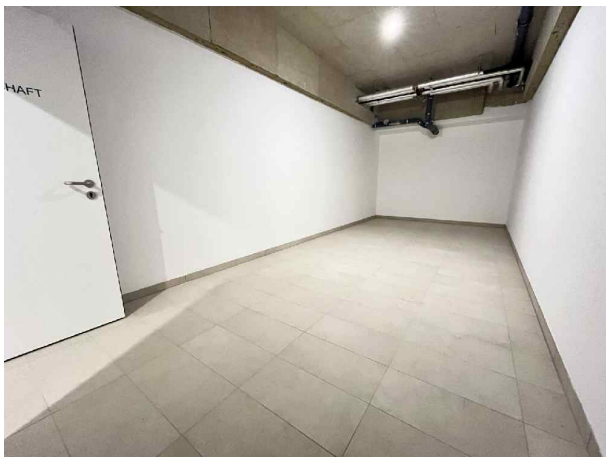
















# leben in liesing

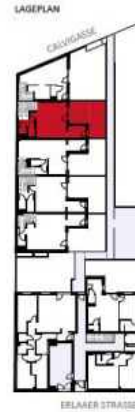
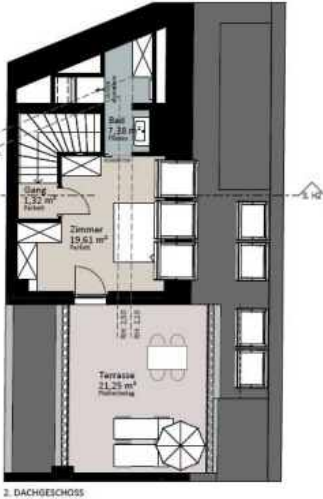
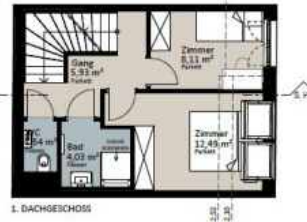
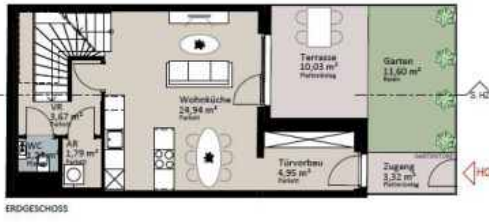
Ein Projekt der  
**Rustler Immobilienentwicklung GmbH**



**VERMARKTUNGSPLAN**  
Neubau  
Erlauer Straße 78, 1230 Wien



Rustler Immobilienrealhand GmbH  
Marschierstraße 196, 1160 Wien  
Tel.: +43 (0) 894 97 49  
E.: office@makler.rustler.at



**Haus 02**

Türverbau	4,95 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,94 m <sup>2</sup>
VK	1,67 m <sup>2</sup>
AR	1,78 m <sup>2</sup>
WC	1,24 m <sup>2</sup>
Gang	0,88 m <sup>2</sup>
Eingang UG	6,20 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	20,26 m <sup>2</sup>
Gang	5,89 m <sup>2</sup>
WC	1,54 m <sup>2</sup>
Bad	4,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	22,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,11 m <sup>2</sup>
Gang	1,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,81 m <sup>2</sup>
Bad	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Zusammen</b>	<b>124,54 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	21,25 m <sup>2</sup>
Zugang	3,32 m <sup>2</sup>
Garten	11,60 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>30,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammen</b>	<b>48,13 m<sup>2</sup></b>



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DİEMEN DER UNVERBİNDLICHEN İLLUSTRATION. BEI ETWAİGEN WİDERSPRÜCHEN ZWİSCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREİBUNG GELTEN DIE İNHALTLE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREİBUNG.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Projekt "Calvi":

Im Südwesten von Wien, im grünen Liesinger Bezirksteil Erlaa, zwischen der Erlaaer Straße und der Calvigasse, entstehen bis Anfang 2025, wertbeständige Eigentumswohnungen, die sich nicht nur für die Eigennutzung, sondern auch als Anlageimmobilie bestens eignen. Die stilvolle Anlage teilt sich in zwei Bereiche. Straßenseitig ein elegantes Wohnhaus mit fünf Etagen und 18 barrierefreien Wohnungen. Hofseitig ein Gebäude mit 5 reihenhausähnlichen Wohnungen, die sich über zwei bis drei Etagen erstrecken, wobei jede eine separate Eingangstüre und einen bezaubernden Garten hat.

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

[Www.calvi.at](http://www.calvi.at)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

**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 Grünflächen. 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.