

Wohnungspaket mit top Rendite | 3 top vermietete Erstbezugswohnungen | Baujahr 2025



Wohnküche P7

Objektnummer: 141/83004
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	916.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.944,94 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



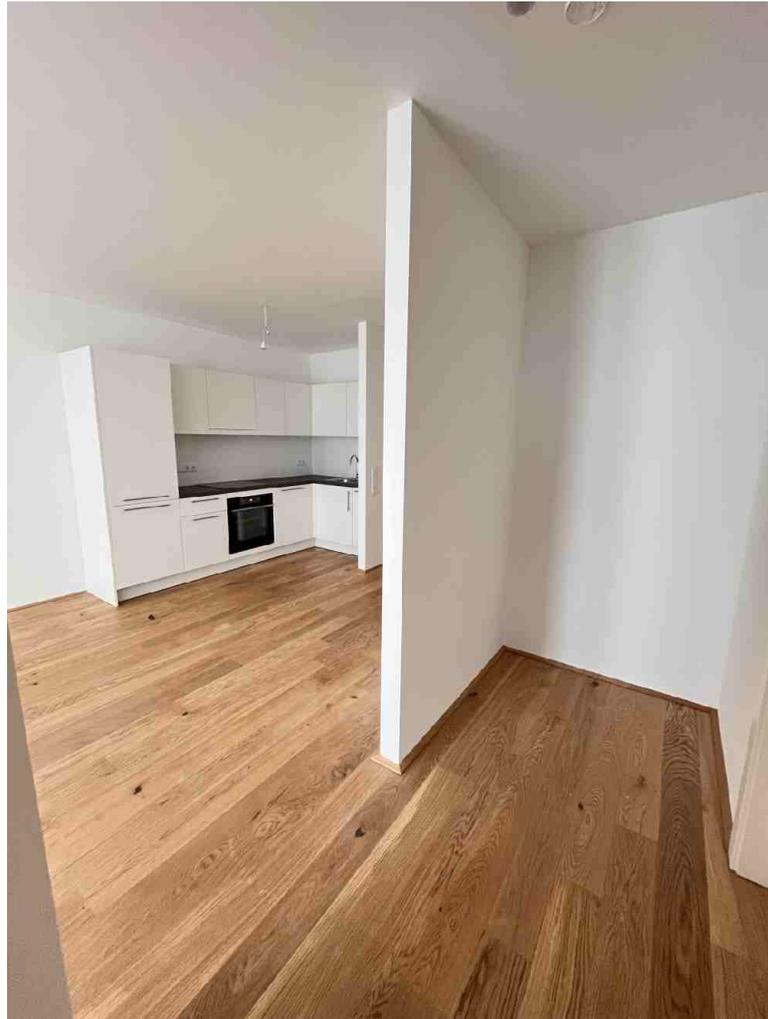
Timo Kohlweiss

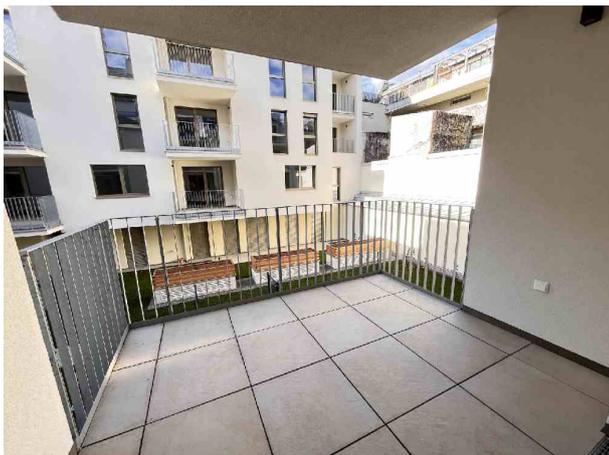
Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

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











leben in liesing

Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

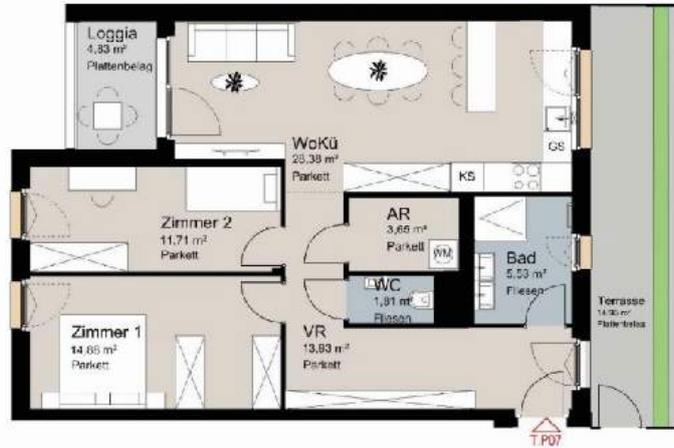


VERMARKTUNGSPLAN

NEUBAU
Fertigstellungszeitraum 14-16, 1230 Wien



Rustler Immobilienreuehand GmbH
Menzhiller Straße 196 A-1150 Wien
Tel.: +43 (1) 854 97 49
E: office@makler.rustler.eu



Top P07

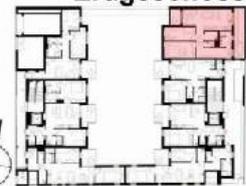
AR	3,65 m ²
Bau	5,53 m ²
VR	13,83 m ²
WC	1,81 m ²
WoKü	26,38 m ²
Zimmer 1	14,05 m ²
Zimmer 2	11,71 m ²
Summe	76,68 m²

Loggia	4,83 m ²
Terrasse	14,98 m ²
Summe	19,81 m²
ER 27	2,44 m ²

LAGEPLAN



Erdgeschoss



PLANVERFASSTER
RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 08.2024

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN | FLÄCHENANGABEN SIND CA.-ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MOBILIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN DIENEN DER ÜBERBLICKLICHEN ILLUSTRATION. BEI ETWASIGEN WIDERSPRÜCHEN ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



Mitglied des
immobilienring.at



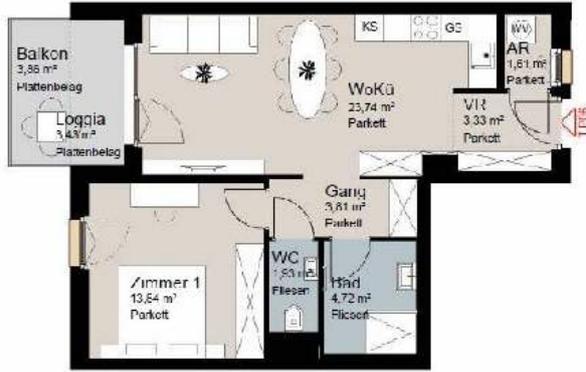
leben in liesing

Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH

VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU
Perlestrasse 14-16, 1230 Wien

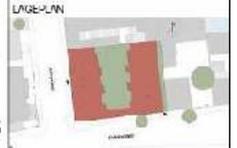


Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Monahitzer Straße 195 | A 1130 Wien
Tel.: +43 (0)1 854 97 49
E: office@makler.rustler.eu



Top P06

AR	1,61 m ²
Bad	4,72 m ²
Gang	3,61 m ²
VR	3,33 m ²
WC	7,83 m ²
WoKu	23,74 m ²
Zimmer 1	13,64 m ²
<hr/>	
Balkon	3,86 m ²
Loggia	3,43 m ²
<hr/>	
FR 2R	2,44 m ²



Erdgeschoss



PLANNERFASSER
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 06.2024

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINDEUTIGKEITEN, BEPFLANZUNG SOWIE FÜR VISUALISIERUNGEN, TÜR- UND FENSTERLÖSUNGEN, IN DER LISTENANGABEN, ZWISCHEN DEN VERMARKTUNGSPLÄNEN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.





leben in liesing

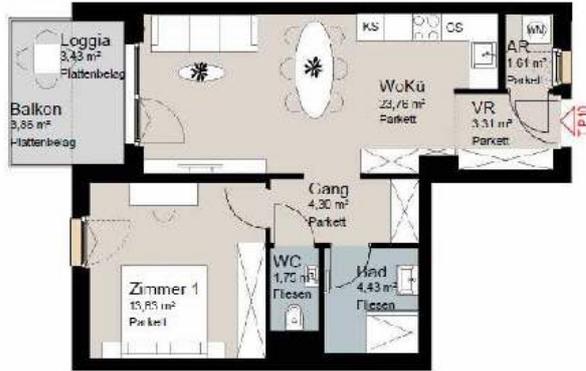
Ein Projekt der
Rustler Immobilienentwicklung GmbH



VERMARKTUNGSPLAN
NEUBAU
Perlestrasse 14-16, 1230 Wien

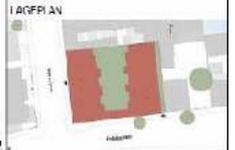


Rustler Immobilienentwicklung GmbH
Merkelder Straße 195 | A-1150 Wien
Tel.: +43 (0)1 854 31 49
office@makler.rustler.eu

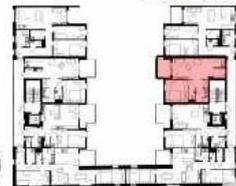


Top P10

AR	1,61 m²
Bad	4,43 m²
Gang	4,30 m²
VR	3,31 m²
WC	1,75 m²
WoKu	23,76 m²
Zimmer 1	15,85 m²
50,99 m²	
Balkon	3,85 m²
Loggia	3,43 m²
7,28 m²	
58,27 m²	
EM SU	2,60 m²



1.Stock



PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN. FLÄCHENANGABEN SIND CA. ANGABEN, DIE EINZEICHNETE MOBILIERUNG, BEPFLANZUNG SOWIE DIE VISUALISIERUNGEN SIND NUR FÜR ILLUSTRATIONEN. BEI FÄLLEN VON VERÄNDERUNGEN ZWISCHEN DIESER VERMARKTUNGSPLAN UND DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG GELTEN DIE INHALTE DER BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



PLANVERFASSER
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS



STAND: 06.2024



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Projekt "Vincent":

Im Süddwesten von Wien, auf einem beruhigteren Abschnitt der Perfektastraße, sind seit Anfang des Jahres 2025 wertbeständige Eigentumswohnungen 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 Welingergasse. Auf 5 Etagen befinden sich 32 barrierefreien Wohnungen welche allesamt über Freiflächen verfügen. Zusätzlich befinden sich in der hauseigenen Tiefgarage 21 Stellplätze!

Das Wohnungenpaket Top P6, P7 & P10 (bis 2030 befristet vermietet. Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell: € 2.613,96

**Daraus ergibt sich, bei derzeitigem Kaufpreis, eine jährliche Netto-Rendite von % 3,42
Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage!**

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.

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.