

## Ostseitige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit direktem Gartenzugang & Top-Ausstattung



IMG\_5145

**Objektnummer: 141/85459**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	84,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,48 €
<b>Heizkosten:</b>	171,96 €
<b>USt.:</b>	56,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	18,49 €

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 393

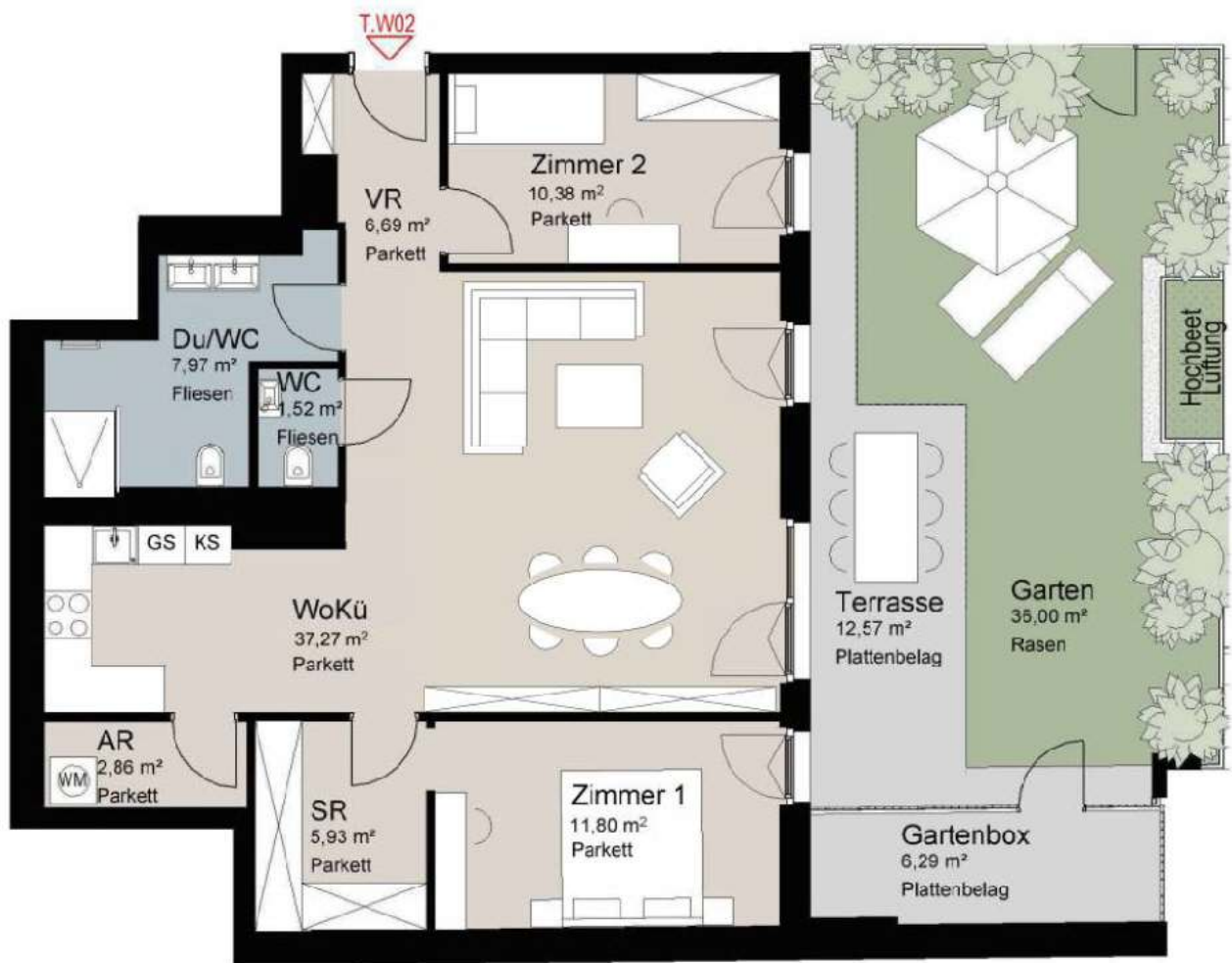
H +43 676 834 34 393

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









## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Diese westseitig orientierte 3-Zimmer-Gartenwohnung verfügt über einen direkten Gartenzugang von jedem Zimmer aus. Sie eignet sich ideal für Familien mit kleinen Kindern oder für Paare, die separate Räume für Homeoffice benötigen.

Die Wohnung wird im Zweitbezug verkauft und ist bereits mit einer Küche inklusive Geräten sowie einer hochwertigen Badezimmereinrichtung ausgestattet.

### Ausstattung

Personenlift

Garage direkt im Haus

Außenliegender Sonnenschutz

Komfortables Heizen und Stützkühlen mittels Fußbodenheizung und -stützkühlung

Zusätzliche elektrische Wandheizkörper in den Badezimmern

Heizsystem mittels Luftwärmepumpe

Kabel-TV- sowie Internetanschlüsse

Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz (WK2)

Ausreichend Kinderwagenabstellplätze (mit dem Lift erreichbar)

Ausreichend Fahrradabstellplätze (mit dem Lift erreichbar)

Kinderspielplatz im Innenhof

Einlagerungsraum im Kellergeschoss

Garten-Storage

### Lage & Infrastruktur

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Bildungseinrichtungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die U6-Station **Perfektastraße** ist fußläufig erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Wiener Stadtgebiet. Mit dem Auto gelangen Sie rasch zur A23. Der 23. Bezirk besteht zu rund 30 % aus Grünflächen. Die unmittelbare Umgebung von Vincent überzeugt mit zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem Schlosspark Alterlaa, der Perchtoldsdorfer Heide, dem Draschepark, dem Wienerwald sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gärtnereien und weitläufigen Wiesen.

Ein Wohnort, der Lebensqualität spürbar macht.

Für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter zur Verfügung.



## **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.