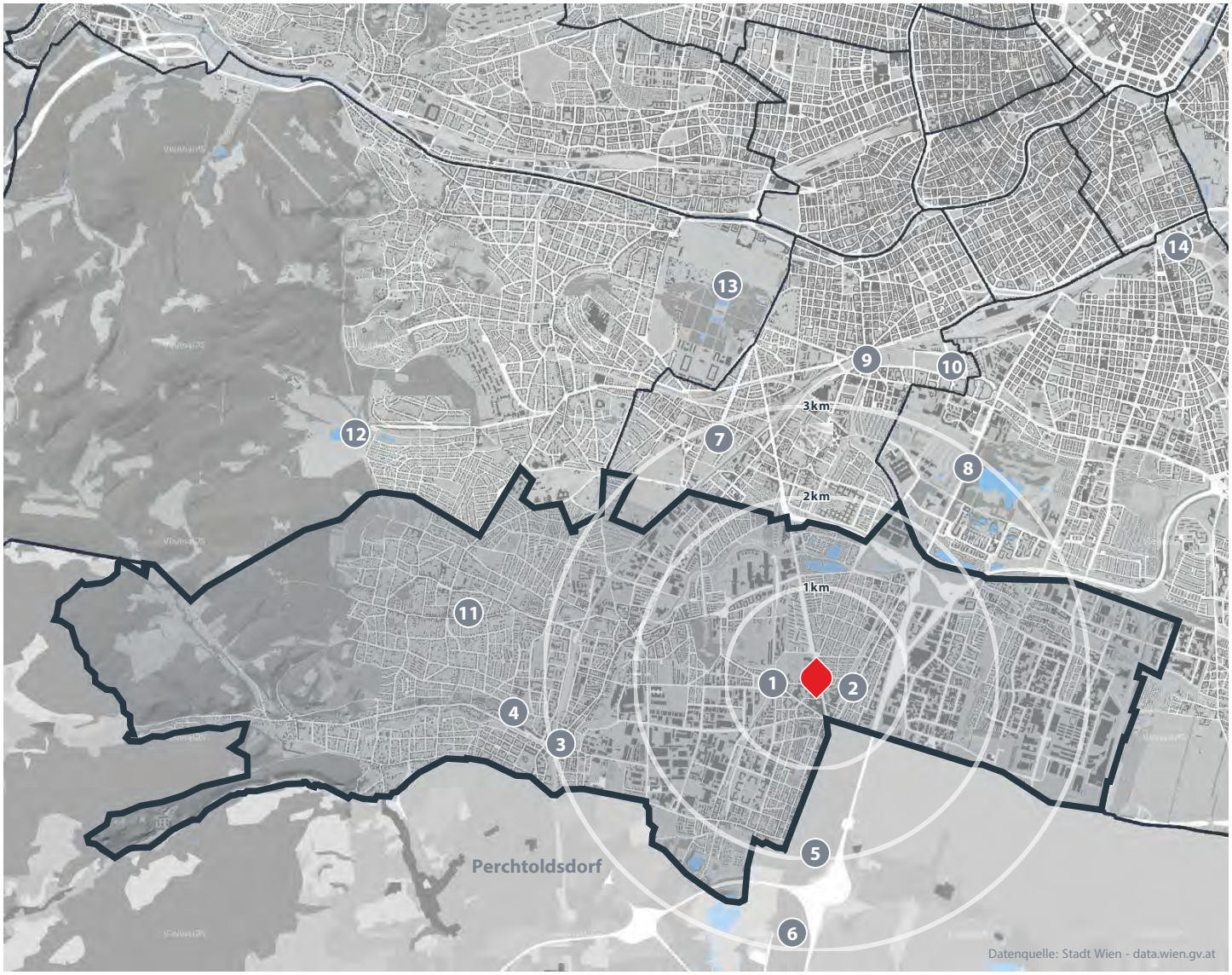




ERTRAGSWOHNUNGEN

ALTMANNSDORFER STRASSE 188 | 1230 WIEN



1. U6 Erlaaer Straße
   U-Bahn
2. WLB Neu Erlaa
   Wiener Lokalbahn
3. Zentrum Liesing
   S-Bahn, Autobusse
4. Riverside
   „Brauerei Liesing"
5. Knoten Vösendorf
   Anschluß A21+S1
6. Shopping City Süd
7. Schloss Hetzendorf
   Modeschule der Stadt Wien
8. Wienerberg City, Golf-Club,
   Naherholungsgebiet Wienerberg
9. BHF Meidling
   Meidlinger Hauptstraße
10. UKH Meidling
11. Mauer
12. Lainzer Tiergarten
13. Schloss und Schlosspark
    Schönbrunn (Tiergarten)
14. Hauptbahnhof

ALTMANNSDORFER STRASSE 188











STANDORT

Der 23. Bezirk, Wien-Liesing ist der jüngste und gleichzeitig südlichste Bezirk von Wien. Er befindet sich in der Übergangszone zwischen Urbanität und ländlichem Charakter. Im Süden grenzen die Weinberge von Perchtoldsdorf an. Der westliche Bezirksteil ist geprägt von den Ausläufern des Wienerwalds.
Der Objektstandort befindet sich im östlichen Teil des Bezirkes, dessen Wohnhäuser ein typisches Vorstadtflair, mit zwei- bis dreigeschoßiger Bauweise, vermitteln.

INFRASTRUKTUR

Die Anbindung an das öffentliche und individuelle Verkehrsnetz ist als erstklassig einzustufen.
Die Bushaltestelle Meischlgasse ist 100 Meter entfernt. Zur Badner Bahn sind es 300 Meter. Und die U6, Haltestelle Erlaaer Straße, ist in 5 Gehminuten erreichbar. Als Autofahrer gelangt man über die Triester Straße in wenigen Minuten zur A 21 – Knoten Vösendorf.
Alle wichtigen Nahversorgungseinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Geschäfte, Apotheken, Tankstellen, Restaurants, usw. sind im Umfeld vorhanden. Auch das große Naherholungsgebiet Wienerberg sowie die Freizeitanlage Schloss Schönbrunn sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar.

OBJEKT

Das Gebäude besteht aus 15 Wohneinheiten, die alle über Balkon, Loggia oder Terrasse verfügen.
Die Nutzflächen der meisten Wohnungen liegen zwischen 35 m^2 und 70 m^2. Eine Dachgeschosswohnung ist als Maisonette mit 121 m^2 Wohnnutzfläche und vier Terrassen mit 45 m^2 ausgeführt. Dieser Einheit ist ein Tiefgaragenplatz zugeordnet. Alle Wohnungen sind hofseitig ausgerichtet und zeichnen sich durch einen unverbaubaren freien Blick ins Grüne aus.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

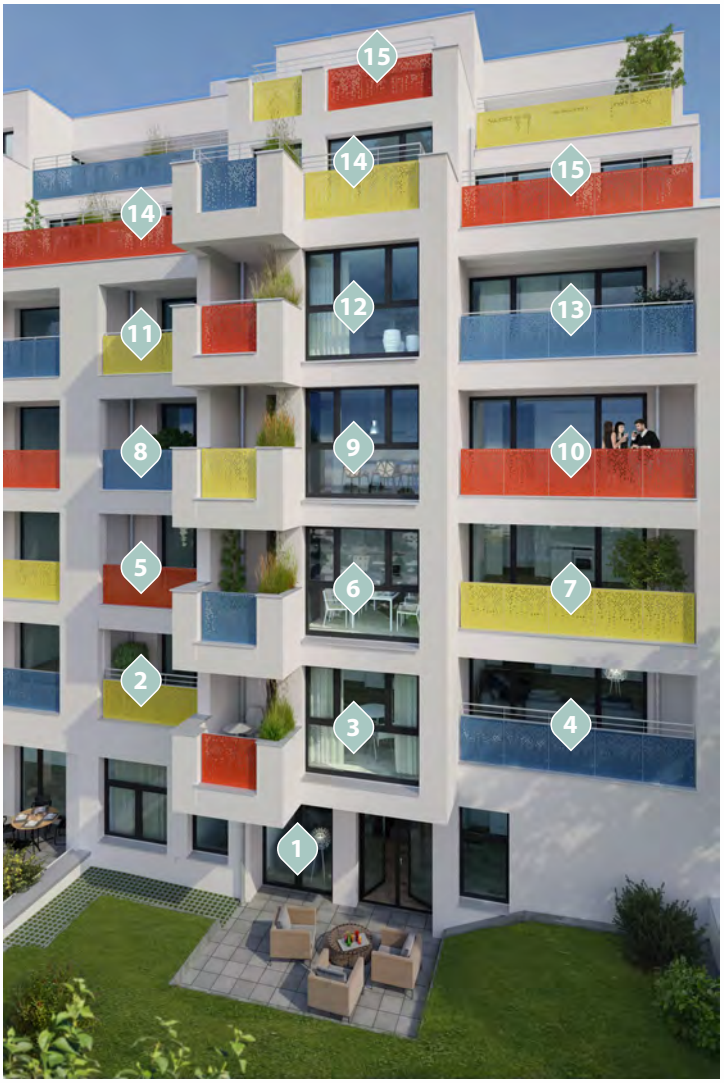
- Niedrigenergiehaus, HWB 29,8 kWh/m².a; fGEE = 0,74
- Beheizung über Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik-Anlage (4,98 kW peak)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung inkl. Temperaturabsenkung (Stützkühlung)
- Hochwertige Eichen-Parkettfußböden mit Schweizerleiste
- Feinsteinzeug 60x60 cm rektifiziert von Antica Ceramica Rubiera
- Sonnenschutz mit Senkrechtmarkisen (Steuerung über Handsender)
- RC-3-Eingangstüren
- Weiße Röhrenspan-Innentüren mit Holzzargen
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Tür- und Fenster-Beschläge aus Edelstahl
- Handwaschbecken in Toiletten
- Vollausgestattete Küchen
- Natürlich belichtetes, repräsentatives Stiegenhaus
- SAT-Anlage, A1, Magenta
- Einlagerungsräume im Keller > 2,0 m²
- Ebenerdiger Fahrradraum
- Aufzug mit einem teilweise verglasten Schacht, Aufzugskabine in Edelstahl mit raumhohem Spiegel und LED-Leuchtpaneeldecke
- Mitbenutzung der begrünten Freifläche (rd. 150 m²) mit einem Kleinkinderspielplatz in der Altmannsdorfer Straße 184.







WOHNUNGSÜBERSICHT



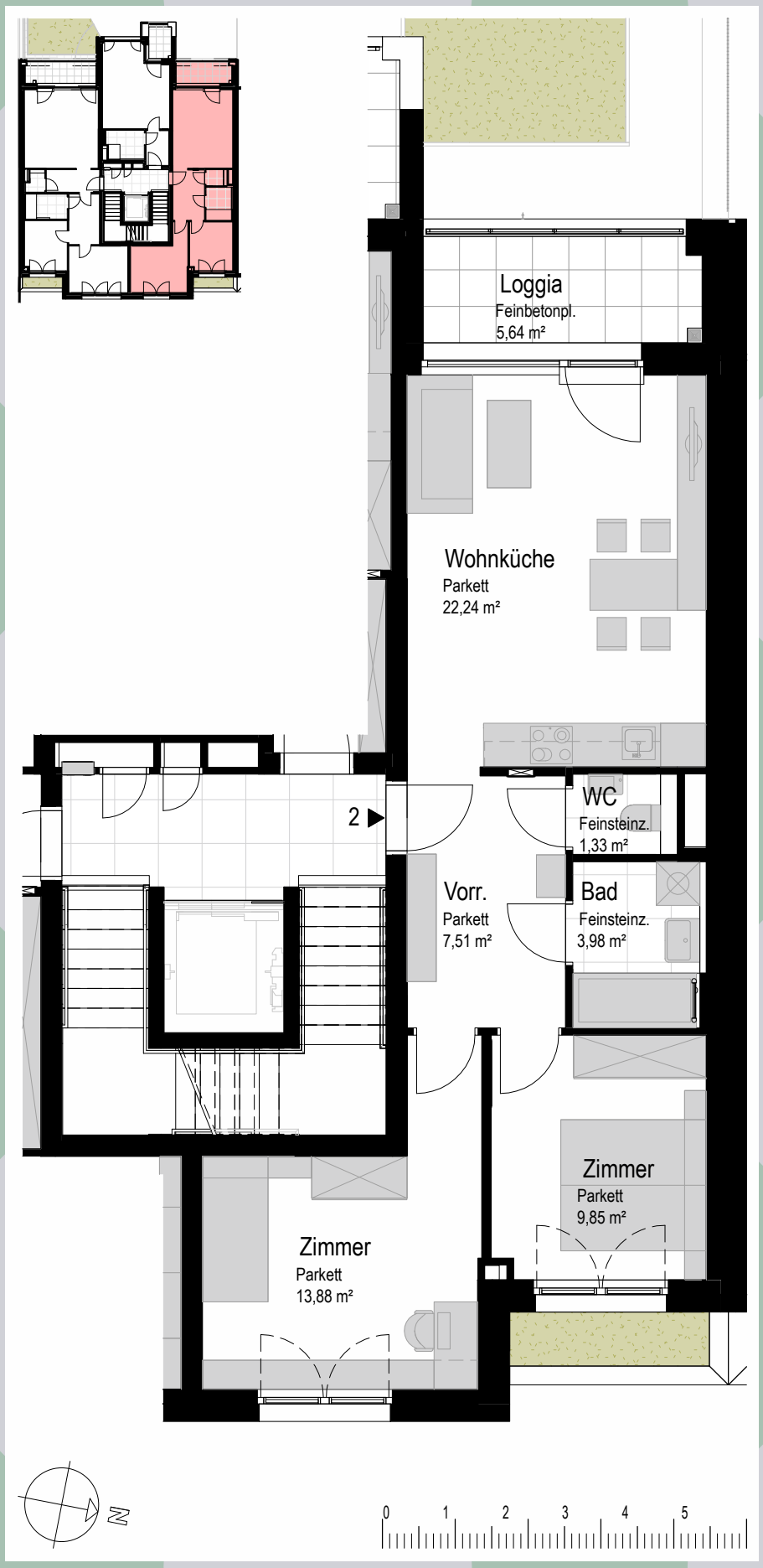
Top	Geschoss	Wohnfläche	Zimmer	Balkon	Loggia	Terrasse	TG-Stellplatz	Einlagerungsraum	Preis netto*
1	Erdgeschoss								Verkauft
2	1. Stock	58,79 m²	3		5,64 m²			3,09 m²	320.000 €
3	1. Stock								Verkauft
4	1. Stock	69,84 m²	3		7,23 m²			3,09 m²	395.000 €
5	2. Stock								Verkauft
6	2. Stock								Verkauft
7	2. Stock								Verkauft
8	3. Stock								Verkauft
9	3. Stock								Verkauft
10	3. Stock	63,82 m²	2		7,45 m²			3,17 m²	365.000 €
11	4. Stock								Verkauft
12	4. Stock								Verkauft
13	4. Stock								Verkauft
14	1. Dachgeschoss								Verkauft
15	1.+2. Dachgeschoss								Verkauft

* Die Preise verstehen sich exklusive Umsatzsteuer und Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten und Treuhandabwicklung.

Top 2

320.000 €
netto

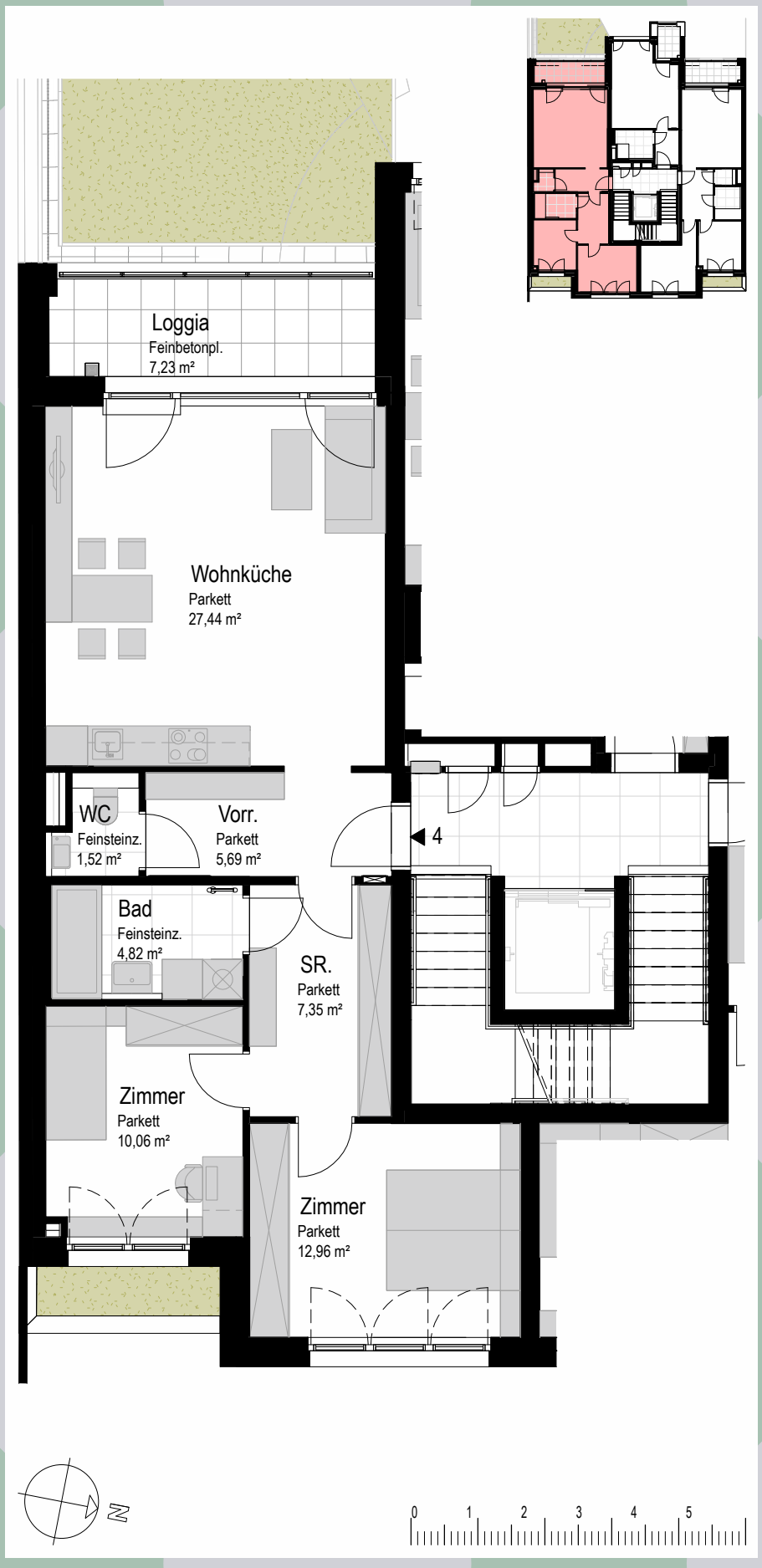
1. Stock
58,79 m²
3 Zimmer
5,64 m² Loggia



Top 4

395.000 €
netto

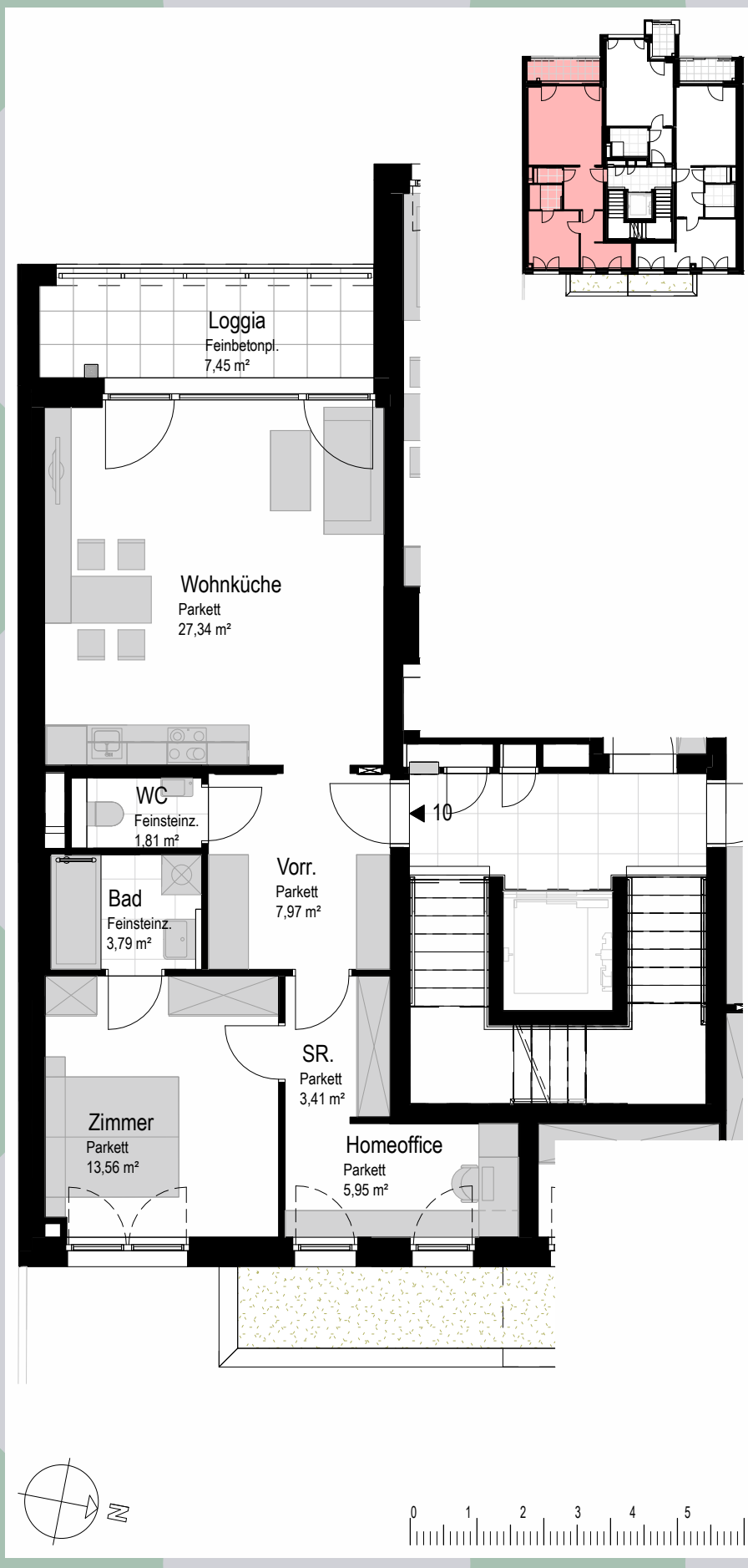
1. Stock
69,84 m²
3 Zimmer
7,23 m² Loggia



Top 10

365.000 €
netto

3. Stock
63,82 m²
2 Zimmer
7,45 m² Loggia



WERTSECURE
Immobilien mit Perspektive

BAUTRÄGER

WertSecure GmbH

Landstraße 4-6, 4020 Linz

+43 732 272150

office@wertsecure.at

www.wertsecure.at

Umgebungsbilder: Schloss Hetzendorf ©Malena Brenek, Laura Payer, Fanny Hofstetter
Riverside Liesing ©Mobilitätsagentur/Christian Fürthner
Erholungsgebiet Wienerberg ©Josef Bollwein/www.flashface.com
Fotos Ausstattung: ©Marlene Fröhlich/luxundlumen.com
Renderings: ©freeDIMENSIONS

Diese Broschüre wurde nur für potenzielle Anleger erstellt und ist lediglich eine werbliche Aussage und kein Angebot oder keine Empfehlung zum Kauf einer Ertragswohnung und kann nicht als Grundlage einer Anlageentscheidung dienen. Das Lesen dieser Broschüre ersetzt daher nicht das genaue Studium der Vertragsunterlagen, welche auf Anfrage erhältlich sind. Diese Broschüre berücksichtigt die persönlichen Verhältnisse oder individuellen Bedürfnisse des potentiellen Anlegers nicht und ersetzt daher keine Beratung. Weiters enthält diese Broschüre keine Angaben über die steuerrechtlichen Konsequenzen der Zeichnung der Veranlagung. Es wird empfohlen, einen Steuerrechts- bzw. Veranlagungsexperten zu kontaktieren. Die Genauigkeit, Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der in dieser Broschüre enthaltenen Informationen wird nicht garantiert. Ebenfalls wird keine Haftung für Ansprüche, die auf fehlerhaften und/oder lückenhaften Informationen dieser Broschüre beruhen, übernommen. Die teilweise oder gänzliche Vervielfältigung dieser Broschüre ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht erlaubt. Das Aushändigen dieser Broschüre verpflichtet nicht zum Abschluss eines Geschäftes.