

**Perfektes Neubauprojekt CALVI | Erstklassige  
2-Zimmerwohnung mit Balkon und begehbare Garderobe**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/80258**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## 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>                   | 51,53 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 319.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Timo KOHLWEISS**

Rustler Immobilienreuehand

T +43 1 8949749 683

H +43 676 834 34 683

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS





**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS





Rustler Immobilienentwicklung GmbH  
Mariahilferstraße 196, 1150 Wien  
Tel.: +43 (1) 894 97 49  
E.: office@makler.rustler.eu

**1. Dachgeschoss Top 15**

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| VR            | 3,46 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 1,49 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche     | 25,99 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer        | 10,50 m <sup>2</sup>       |
| SR            | 3,89 m <sup>2</sup>        |
| AR            | 2,42 m <sup>2</sup>        |
| Bad           | 3,97 m <sup>2</sup>        |
| <b>Balkon</b> | <b>4,83 m<sup>2</sup></b>  |
|               | <b>51,55 m<sup>2</sup></b> |



1. DACHGESCHOSS

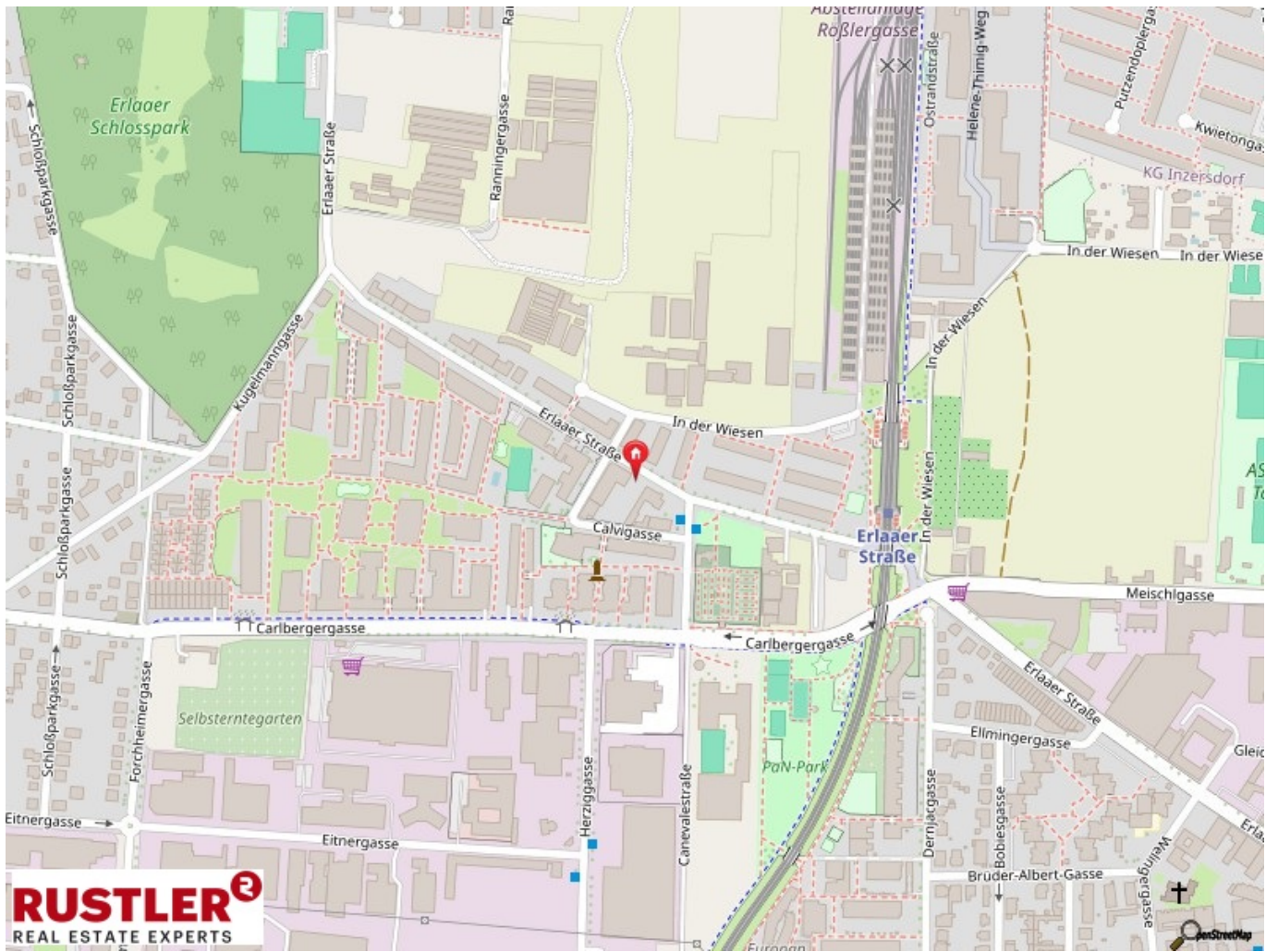
LAGEPLAN



LAGEPLAN

PLANVERFASSER  
**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS  
Rustler Baumanagement GmbH  
STAND: 03. 2024 BEARBEITER: PV







## Objektbeschreibung

**Projekt "Calvi":** Im Südwesten von Wien, im grünen Liesinger Bezirksteil Erlaa, zwischen der Erlaaer Straße und der Calvigasse, entstehen bis Ende 2024, 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 Großes Augenmerk wird bei diesem Projekt auf individuelle Kundenwünsche und Qualitätssicherung gelegt. Abhängig vom Baufortschritt kann auf Kundenwünsche jeder Art eingegangen werden. **www.calvi.at**

**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!