RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

M5 Lebenslust Liesing - Neubauprojekt Mellergasse

Mellergasse 5 | A-1230 Wien

Außenansicht

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Impressionen

19 Wohnungen

Erdgeschoss	2 Wohnungen zwischen ca. 80m² und ca. 103m², mit Terrasse und Garten
1. bis 2. Obergeschoss	10 Wohnungen zwischen ca. 35m² und ca. 111m², alle mit Balkon und Loggia
1. und 2. Dachgeschoss	7 Wohnungen zwischen ca. 45m² und ca. 101m², alle mit Terrasse oder Balkon

Garagenstellplätze – 11

Kosten

Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufvertragserrichtungskosten:	2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen
Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbuchseintragung:	1,1% des Kaufpreises

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Preisliste Neubauprojekt 1230 Wien, Mellergasse 5

Top	Stock-werk	ZI	Aus-richtung	Wohn-fläche [m²]	Loggia [m²]	Balkon [m²]	Terrasse [m²]	Garten [m²]	Verkaufspreis brutto [€]	Verkaufspreis netto Anleger
1	EG	3	O	80,42			15,82	15,03	€ 352.000,00	€ 319.000,00
2	EG	4	S	102,85			45,26	89,22	€ 459.000,00	€ 416.500,00
3	1.OG	1	O	35,26		3,54			€ 163.000,00	€ 148.500,00
4	1.OG	4	N/O	110,27		25,02			€ 496.000,00	€ 450.500,00
5	1.OG	2	S	47,87	5,59				€ 208.000,00	€ 188.500,00
6	1.OG	3	W	80,74	6,89				€ 347.000,00	€ 314.000,00
7	1.OG	4	O	110,96		6,89			€ 496.000,00	€ 450.500,00
8	2.OG	1	O	35,26		3,54			€ 164.000,00	€ 149.500,00
9	2.OG	4	O	110,27		25,02			€ 499.000,00	€ 453.500,00
10	2 OG	2	S	47,87	5,59				€ 211.000,00	€ 191.500,00
11	2.OG	3	W	80,74	6,89				€ 351.000,00	€ 318.000,00
12	2.OG	4	O	110,96		6,89			€ 501.000,00	€ 455.500,00
13	1.DG	2	O	46,16		3,54			€ 217.000,00	€ 198.000,00
14	1.DG	3	N/O	87,56		33,51			€ 399.000,00	€ 363.000,00
15	1.DG	1	S	45,03			6,46		€ 209.000,00	€ 191.000,00
16	1.DG	2	W	74,15			7,98		€ 327.000,00	€ 297.000,00
17	1.DG	3	O	93,38		9,46	11,77		€ 429.000,00	€ 391.000,00
18	2.DG	3	S/O	101,36			40,65		€ 448.000,00	€ 407.000,00
19	2.DG	2	N/S	72,86			8,60		€ 325.000,00	€ 295.000,00
				1.473,97	**24,96**	**117,41**	**136,54**	**104,25**		

Stellplatz	**11**	**Stk**		**19.000,00 €**	**17.000,00 €**

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Informationen zum Projekt

Im Rahmen eines neuen innovativen Bauprojekts in der aufstrebenden Wohngegend 1230 Wien, Mellergasse 5 entstehen 19 optimal gestaltete Eigentumswohnungen inkl. Tiefgarage mit 11 Stellplätzen. Die Ausrichtung der Wohnungen garantiert einen natürlichen Lichteinfall.

Das geplante Wohngebäude besticht mit Wohnungen aller Größen von ca. 35 m2 bis ca. 111 m2 und einer perfekt durchdachten Raumaufteilung. Sowohl die ansprechende, moderne Fassade, als auch die hochwertige und zeitgemäße Innenausstattung lassen die Wohnungen glänzen.

Es entstehen hier ein bis vier Zimmerwohnungen, die mit qualitativ hochwertigen Materialeien ausgestattet werden. Jede Wohneinheit verfügt über Freiflächen welche einen erweiterten Wohnraum präsentiert.

Rustler – Immobilienentwicklung GmbH kann durch jahrelange Erfahrung und Zusammenarbeit unserer Abteilungen (Entwickler, Planer, Vermittler) individuelle Kundenwünsche bei der Schaffung von Wohnraum realisieren.
Größtes Augenmerk wird bei diesem Projekt auf hohe Qualität und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis gelegt.

www.mellergasse5.at

LAGE:
Die unmittelbare Nähe zum Liesingbach, sowie zu den zahlreichen Grünanlagen, wird Familien, sport- und naturbegeisterte gleichermaßen ansprechen.

INFRASTRUKTUR:
In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie ebenso den Liesinger Bahnhof, das Liesinger Bad, als auch das Einkaufszentrum Riverside mit seinem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Der Baustart ist mit Sommer 2019 geplant, die Übergabe an die neuen Besitzer erfolgt 2021.
Interessenten können sich bereits jetzt unter roesch@rustler.eu unverbindlich vormerken lassen.

RUSTLER²
REAL ESTATE EXPERTS

Daten im Überblick

Baubeginn	voraussichtlich Sommer 2019
Fertigstellung	voraussichtlich Frühjahr 2021
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	schlüsselfertig
Küchenanschlüsse	vorhanden (Küchenplanung wird kostenlos zur Verfügung gestellt)
Freiflächen	Alle Wohnungen verfügen über Terrasse, Balkon, Loggia, Dachterrasse oder Eigengarten
Wesentlicher Energieträger	Gaszentralheizung inkl. Sonnenkoll. f.d. Warmwassererzeugung
Heizungsart	Fußbodenheizung, zusätzlich elektrische Wandheizkörper im Bad
Kellerabteil	jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil
Fahrradabstellplätze	ausreichend vorhanden
Kinderwagenabstellplätze	ausreichend vorhanden
Personenaufzug	vorhanden
Energieausweis	HWB 29,3 kWh/m²a
Tiefgarage	PKW-Stellplatz kann um € 19.000,- erworben werden

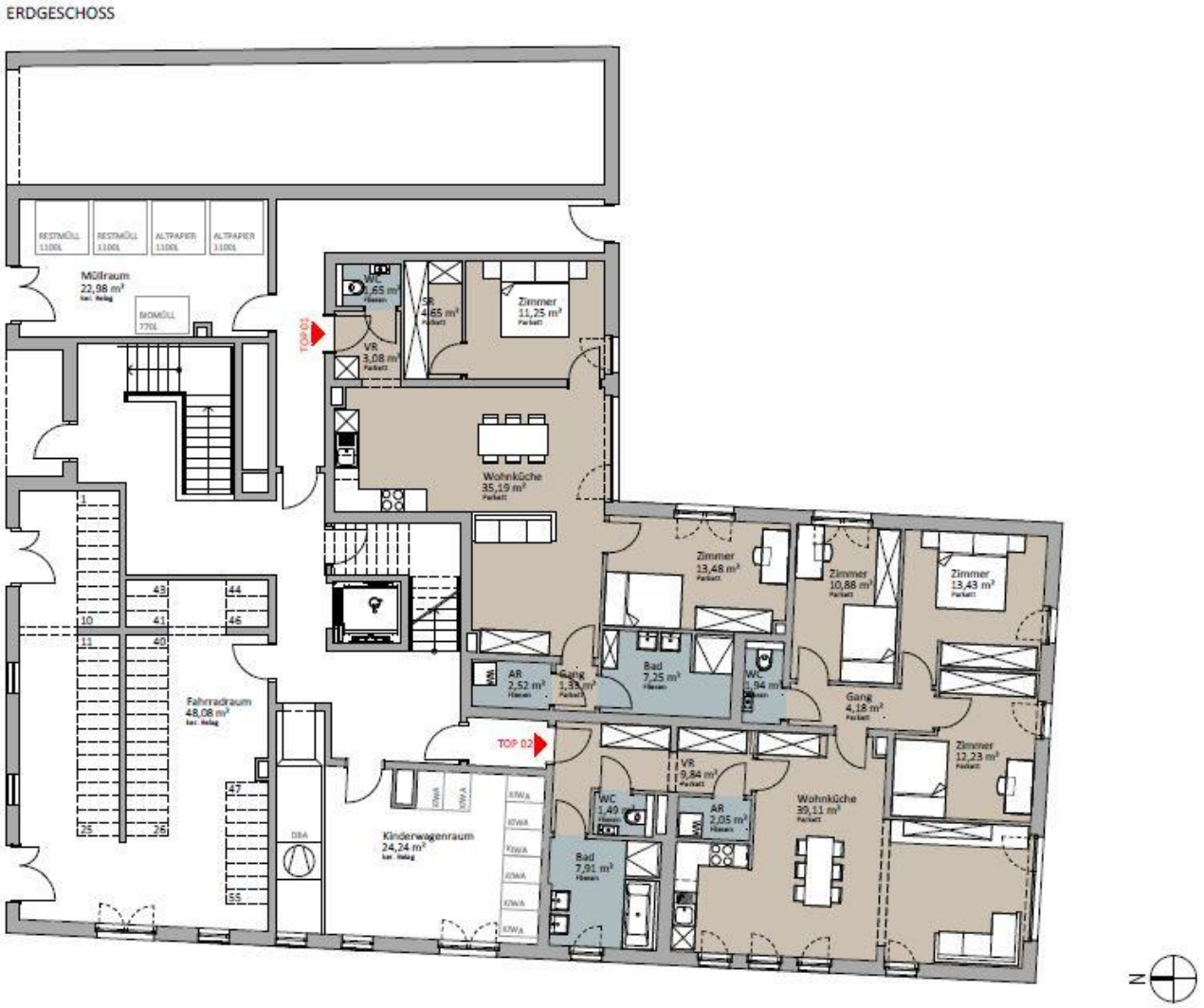
Wohnungsausstattung

- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien mit Wasseranschluss
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Bodenbündige Duschen oder Badewannen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Elektrisch bedienbare Außenbeschattung aller Fenster- und Fenstertüren im Dachgeschoss
- Kabel -TV Anschlüsse vorbereitet
- Leerverrohrung für Alarmanlage für die Wohnungseingangstüre vorbereitet
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Qualitative Fenster und Fenstertüren
- Leerverrohrung einer Wohnraumkühlung für die Wohnungen im Dachgeschoss

Alle näheren Detailangaben zur Ausführung entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung die wir Ihnen gerne übermitteln.

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

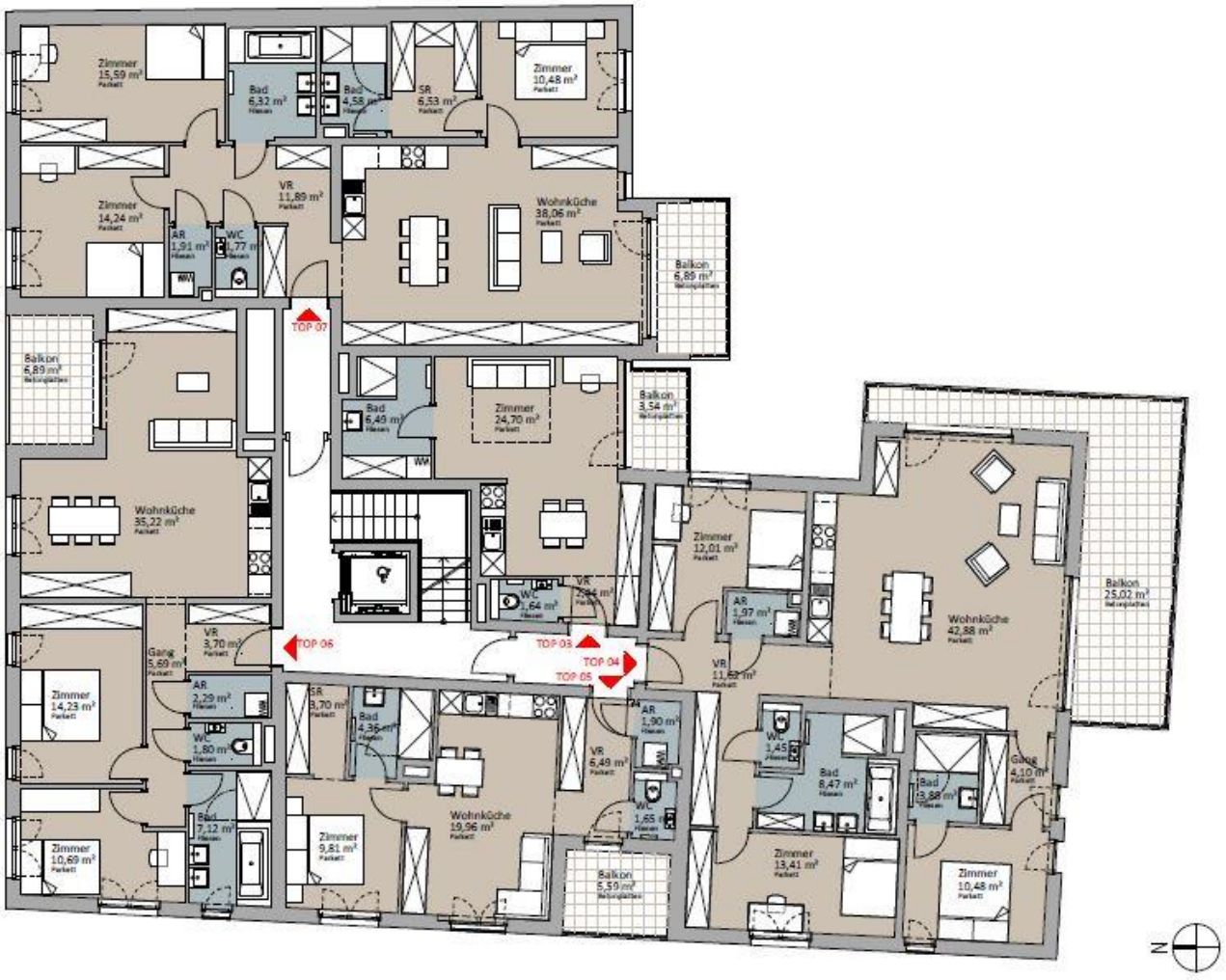
Grundriss



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

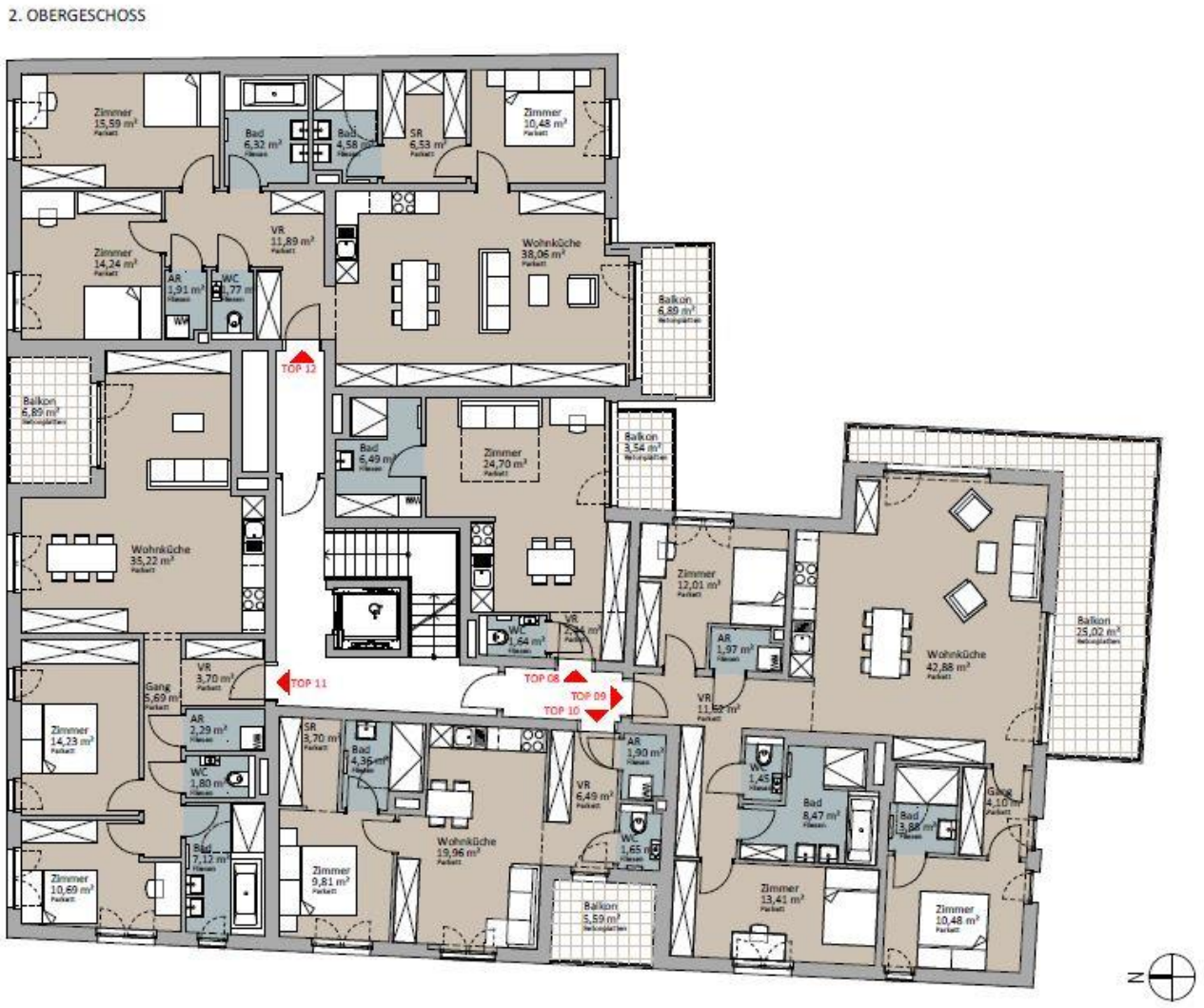
Grundriss

1. OBERGESCHOSS



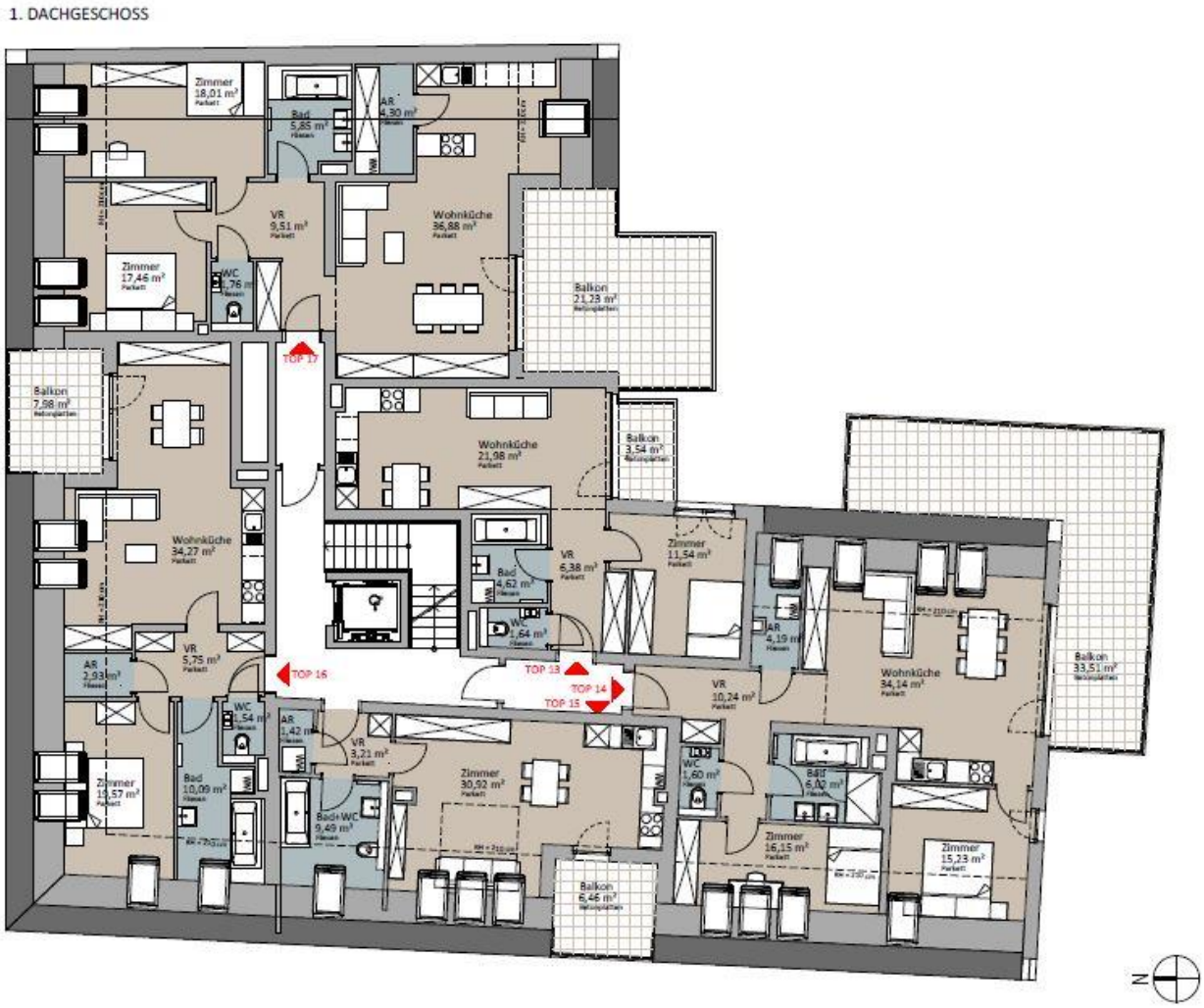
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Grundriss



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

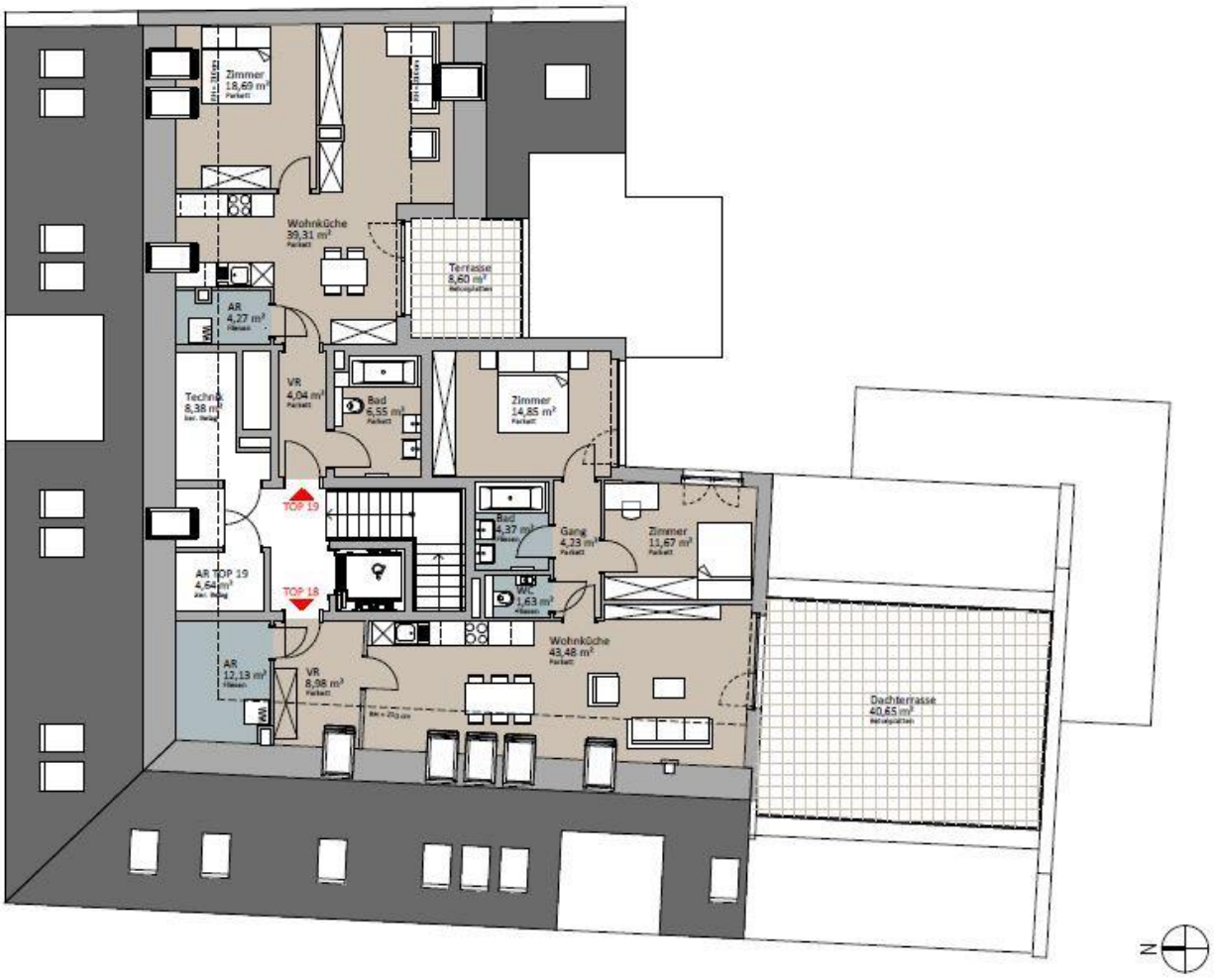
Grundriss



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Grundriss

2. DACHGESCHOSS



RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Statistik Wien Liesing Allgemein

Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	101.053
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	11.064
Anzahl der Gebäude gesamt	16.593
Anzahl der Wohngebäude	14.242 (85,83%)
Anzahl der Wohnungen	51.922

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.869,95
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 150.665.384,90
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	113,52
Promilleanteil Österreich	12,96
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	108,29
Promilleanteil Bundesland	57,87

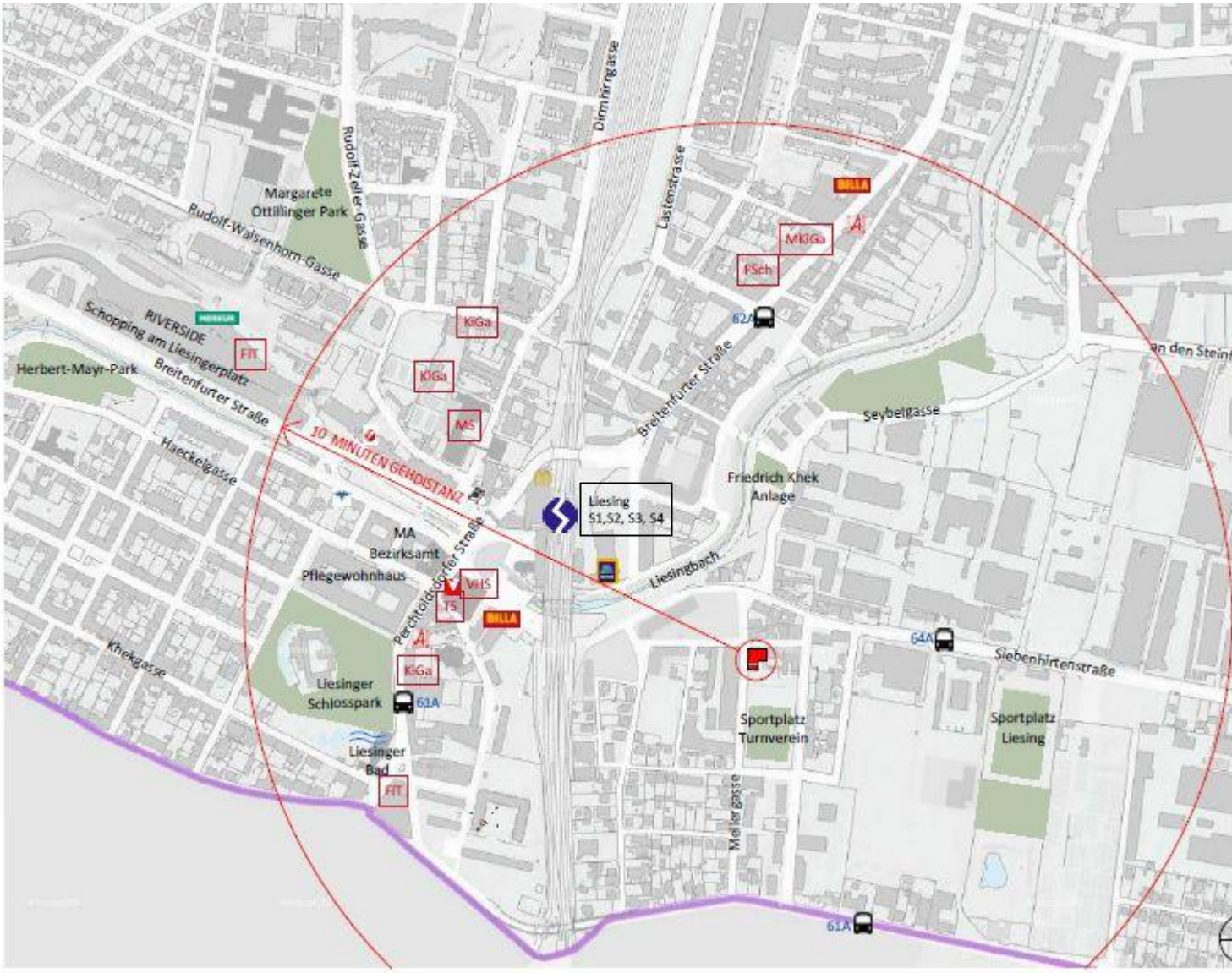
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Erreichbarkeiten

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	"Meine Apotheke", Breitenfurter Straße 365, 1230 Wien	610,68 m
Arzt	Dr. Walter Klein, Breitenfurter Straße 360-368/1, 1230 Wien	473,39 m
Aufladestation	Riverside, Breitenfurter Straße 372A, 1230 Wien	666,31 m
Autowaschanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	331,92 m
Bäckerei	Szihn, Breitenfurter Straße 354, 1230 Wien	364,74 m
Bank	BAWAG PSK, Liesinger Platz 2, 1230 Wien	341,35 m
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	329,61 m
Bar	Caffe Calipso, Fröhlichgasse 3, 1230 Wien	729,52 m
Bibliothek	Bücherei Liesing, Breitenfurter Straße 358, 1230 Wien	426,86 m
Biergarten	Lucky Garden, Keine Adressinformation	1,36 km
Café	's Beisl, Liesinger Platz 1, 1230 Wien	313,66 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Liesinger Platz 1230 Wien	369,36 m
Club / Disco	Club UTOPIA, Ruckergasse 30-32, 1120 Wien	5,83 km
Drogerie	Gewußt wie Cellar, Breitenfurter Straße 360, 1230 Wien	520,01 m
Eissalon	Das Eis, Marktplatz 21, 2380 Perchtoldsdorf	2,37 km
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	217,11 m
Fahrschule	Fahrschule Perchtoldsdorf, Keine Adressinformation	2,28 km
Fahrzeugverleih	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,12 km
Fast-Food Restaurant	Pasha Kebap, Liesinger Platz 2a, 1230 Wien	338,30 m
Fleischer	Radatz, Liesinger Platz 1, 1230 Wien	360,77 m
Friseur	studio petra, Keine Adressinformation	37,19 m
Gemischtwaren	Etsan, Breitenfurter Straße 323, 1230 Wien	1,12 km
Getränkeverkauf	Ammersin, Wiener Straße 131-133, 2345 Brunn am Gebirge	2,50 km
Grünraum	Friedrich-Khek-Anlage, Keine Adressinformation	108,92 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	10,00 km
Kindergarten	Nila-Popa Privatkindergarten und Hort, Rudolf-Waisenhorn-Gasse 23/2, 1230 Wien	554,82 m
Kino	UCI Kinowelt, 2331 Gemeinde Wiener Neudorf	3,99 km
Klinik	Pavillion 1a, Keine Adressinformation	4,28 km
Konditorei	Der Mann, Perchtoldsdorfer Straße 23, 1230 Wien	510,60 m
Krankenhaus	Neurologisches Zentrum Rosenhügel, Riedelgasse 5, 1130 Wien	3,04 km
Kulturinstitut	Lokale Agenda Liesing, Breitenfurter Straße 358, 1230 Wien	408,56 m
Kulturzentrum	F23.wir.fabriken, Breitenfurter Straße 176, 1230 Wien	2,22 km
Museum	Bezirksmuseum Liesing, Canavesegasse 24, 1230 Wien	1,30 km
Musikschule	Studio Frühmusik, Breitenfurter Straße 358/3, 1230 Wien	425,58 m
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	450,35 m
Planetarium	Planetarium, Keine Adressinformation	12,14 km
Polizeidienststelle	Polizeikommissariat Liesing, Keine Adressinformation	531,63 m
Postamt	1235 Wien, Liesinger Platz 2, 1230 Wien	330,58 m
Pub	Köö Billardcafe, Breitenfurter Straße 370, 1230 Wien	660,49 m
Rechtsanwalt	Notar Hagleitner, Breitenfurter Straße 372B/5/B1, 1230 Wien	809,12 m
Restaurant	Pizzeria Piero, Breitenfurter Straße 332, 1230 Wien	529,44 m
Rettungsstützpunkt	Sozialmedizinischer Dienst Österreich - SMD Rettungsdienst, Steinergasse 36A, 1230 Wien	654,37 m
Schule	Neue Mittelschule Dirmhirngasse, Keine Adressinformation	449,54 m
Seniorenwohnheim	NÖ Pflege- und Förderzentrum Perchtoldsdorf, Keine Adressinformation	890,08 m
Sprachschule	The Cambridge Institute, Mariahilfer Straße 121b, 1060 Wien	7,98 km
Supermarkt	Hofer, Keine Adressinformation	245,53 m
Süßwaren	Confiserie Manfred Wiegand, Leopold-Gattringer-Straße 17, 2345 Brunn am Gebirge	3,06 km
Tankstelle	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	355,65 m
Taxistandplatz	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,98 km
Theater	MÖP Figurentheater, Hauptstraße 40, 2340 Mödling	5,26 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Atzgersdorf, Knotzenbachgasse 13, 1230 Wien	1,35 km
Universität / Hochschule	Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik, Keine Adressinformation	5,85 km
Vergnügungspark	Böhmischer Prater, Keine Adressinformation	9,09 km
Versicherung	Wiener Städtische, Keine Adressinformation	333,44 m
Wechselstube	Change, Keine Adressinformation	9,93 km
Zahnarzt	WGKK Zahngesundheitszentrum, Dr.-Neumann-Gasse 9, 1230 Wien	522,51 m
Zoo	Tiergarten Schönbrunn, Keine Adressinformation	5,48 km

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

Lageplan

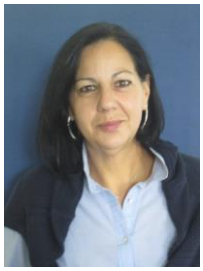


Für weitere Informationen stehen wir Ihnen unter der u.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Ihr Kundenbetreuer:

Ulrike Rösch
roesch@rustler.eu

+43 676 834 34 689



Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir halten fest, dass Ihnen obiges Anbot erstmals durch uns als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen das Objekt bereits bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Tagen um ihre schriftliche Nachricht, widrigenfalls gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision von 3 % zzgl. 20% USt vom Kaufpreis als vereinbart. Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen beim Kaufvertrag entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht. Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Andernfalls gilt die vorgenannte Provision auch für den Fall vereinbart, dass ein Geschäft mit einer Person zustande kommt, die von Ihnen von dieser Möglichkeit zum Abschluss erfahren hat. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung. Eine Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig sein kann ☑ und als solcher tätig ist ☐ als solcher nicht tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes ☑ wirtschaftliches oder ☐ familiäres Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.

Beilage: Nebenkostenübersicht