

TWENTY3



Freifinanzierte Eigentumswohnungen
Löwenthalgasse 23 | 1230 Wien
www.twenty3.at

TOP 1



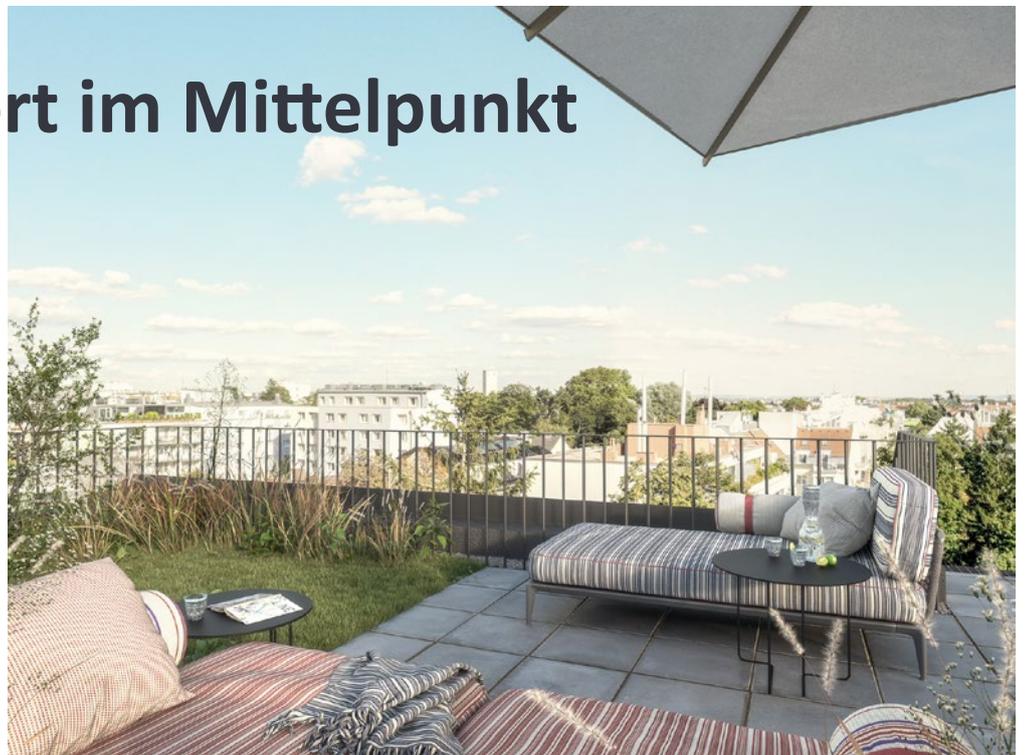
Ein Kirschblütenraum

Um wirklich gut zu wohnen, braucht es einen besonderen Ort. „Twenty3“ wurde vom ersten Konzept an komplett auf die Bedürfnisse seiner Bewohner zugeschnitten. Mit der Lage am südwestlichen Stadtrand Wiens liegen der Wienerwald und Lebensräume wie die Perchtoldsdorfer Heide ganz nahe.

Das Schmuckstück der Anlage ist der großzügige Innenhof mit Eigengärten und mehreren Hochbeeten. Hier steht auch eine gemütliche Sitzbank, die dazu einlädt, im grünen Innenhof von „Twenty3“ tief durchzuatmen, loszulassen oder ein wenig mit den Nachbarn zu plaudern.

Wohnkomfort im Mittelpunkt

Löwenthalgasse 23 | 1230 Wien
Baubeginn: Sommer 2020
Fertigstellung: Spätsommer 2021



Modernes Wohnen sollte sich dem Leben anpassen und nicht umgekehrt. Deshalb haben wir bei der Planung von „Twenty3“, einem exklusiven Wohnbau mit 14 Eigentumswohnungen, besonders darauf geachtet, Raum für jeden Lebensentwurf zu lassen. Die zeitlose und doch wiedererkennbare Architektur des Gebäudes stellt die Wohnqualität in den Vordergrund. Lichtdurchflutete Wohnräume sorgen für eine besonders offene, freie Wohnatmosphäre. Den Freiräumen wurde ein außerordentlich hoher Stellenwert eingeräumt – der überwiegende Teil der Wohnungen verfügt über Balkone, Eigengärten oder Dachterrassen. Die Etagenwohnungen verfügen darüber hinaus über Hochbeete zur eigenen Nutzung. Es ist einfach ein gutes Gefühl, hier zu wohnen.

Diese Faktoren machen die Wohnungen im „Twenty3“ nicht nur zu einer Wohnanlage mit hoher Wohnqualität, sondern vor allem auch zu einer soliden Investition.

Key-Facts

- 14 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- Erdgeschoß, 3 Regelgeschoße und 1 Dachgeschoß
- schlüsselfertige Übergabe
- großzügiger Innenhof mit Eigengärten und Hochbeeten
- alle Wohnungen mit Balkon, Terasse, Garten oder Hochbeet
- Eigengärten im Erdgeschoß
- Hochbeet für alle Wohnungen ohne Eigengärten oder Dachterrassen
- HWB: 23,3 kWh/m²a, fGEE: 0,69

Neubau auf ca. 1.000 m² mit 14 Eigentumswohnungen

- 6 Zweizimmerwohnungen mit 40 - 65 m²
- 6 Dreizimmerwohnungen mit ca. 75 m²
- 2 Vierzimmerwohnungen mit ca. 100 m²

Wohnungsausstattung



Wo Extraklasse Standard ist

Die Ausstattung des „Twenty3“ wurde von Beginn an auf Funktionalität und Langlebigkeit ausgerichtet. Hochwertige Materialien und zeitgemäße Technik garantieren besonders hohen Wohnkomfort. Dank der zeitgemäßen Isolierung ist für wohlige Wärme im Winter und angenehm temperierte Räume im Sommer gesorgt. Dank der am Dach befindlichen Sonnenkollektoren wird für die Erzeugung von Warmwasser nur sehr wenig Energie gebraucht.

Ein Aufzug gewährleistet den bequemen und barrierefreien Zugang zu den Wohnungen in den oberen Etagen und in den Keller. Im Keller des Gebäudes gibt es einen Abstellraum für Kinderwägen und Fahrräder. Darüber hinaus verfügt jede Wohnung über einen separaten Einlagerungsraum – nützlicher Stauraum, um Gegenstände, die Sie vielleicht nicht jeden Tag brauchen, sicher unterzubringen.

Ausstattungsdetails



- Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Abstellräumen
- Fußbodenheizung
- bodenbündige Duschen oder Badewannen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern
- großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien mit Kalt-Wasseranschluss und Außenbeleuchtung
- qualitative Fenster und Fenstertüren
- elektrisch bedienbare Außenbeschattung aller Fenster und Fenstertüren im Dachgeschoß
- Leerverrohrung Kühlung für alle Dachgeschoß-Wohnungen
- Gaszentralheizung inklusive umweltschonende Sonnenkollektoren für die Warmwassererzeugung
- massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz
- Leerverrohrung für Alarmanlage für die Wohnungseingangstüre vorbereitet
- Kabel-TV Anschlüsse Multimediadose – Verlegung Glasfaserverkabelung bis ins Wohnzimmer
- großzügige Einlagerungsräume mit ca. 2,50 m²
- ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)

Kostenübersicht

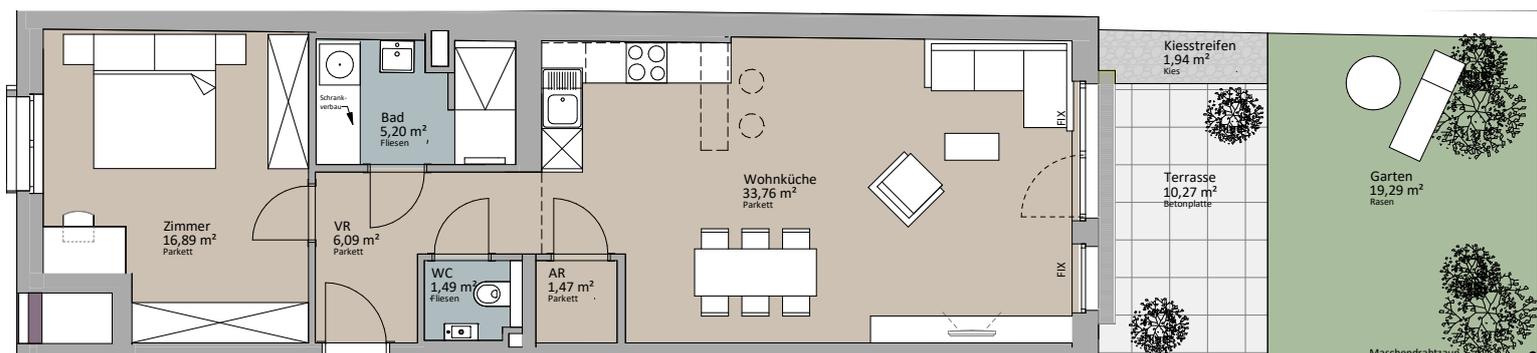
Betriebskosten:	voraussichtlich € 2,10 / m ² (zzgl. 10% USt.)
Reparaturrücklage:	voraussichtlich € 0,40 / m ² (0% USt.)
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufvertragserrichtungskosten:	2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen inkl. Treuhandabwicklung
Grunderwerbsteuer:	3,5% der gesetzlichen Berechnungsgrundlage
Grundbucheintragung:	1,1% der gesetzlichen Berechnungsgrundlage



Top 1

Geschoss:	Erdgeschoss
Zimmer:	2
Ausrichtung:	O/W
Wohnfläche m²:	64,91
Terrasse m²:	12,21
Garten m²:	19,59
Eigennutzerpreis (brutto):	€ 317.000,00
Anlegerpreis (netto):	€ 289.000,00

Grundriss



Nahe an der Stadt, nahe an der Natur

Die herausragende Lage von „Twenty3“ zeichnet sich durch die Balance aus Stadt- und Naturnähe aus. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist außergewöhnlich gut. Bis zum Bahnhof Liesing und damit einem der am besten vernetzten Verkehrsknotenpunkte Wiens gehen Sie von Ihrer Wohnung gerade einmal 3 Minuten. Von hier aus erreichen Sie, trotz der ruhigen Lage am südwestlichen Stadtrand Wiens, den Stephansplatz in nur rund 30 Minuten.

Mein Nachbar der Weinberg

In der anderen Richtung liegt das malerische Stadtzentrum von Perchtoldsdorf so nahe, dass Sie es sogar zu Fuß in rund 25 Minuten erreichen könnten. Hier warten zahlreiche Heurigenlokale, ausgezeichnete Weine und eine breite Palette kultureller Veranstaltungen auf Sie. Die abwechslungsreiche Naturlandschaft der Perchtoldsdorfer Heide erreichen Sie mit dem Fahrrad in circa 11 Minuten. Hier wartet eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt auf Sie. Vor allem aber können Sie dort Energie tanken und durchatmen – die Natur liegt hier eben wirklich sehr nahe.



-  Kindergarten
-  Volkshochschule
-  Musikschule
-  Schule
-  Fitnessstudio
-  Fahrschule

TWENTY3

RUSTLER^R
REAL ESTATE EXPERTS

Lust auf eine neue Qualität des Wohnens?

Interessieren auch Sie sich für eine Eigentumswohnung bzw. eine Vorsorgewohnung in „Twenty3“? Dann rufen Sie uns an, um einen kostenlosen, unverbindlichen Termin zu vereinbaren. Gerne können Sie unsere hochwertige Ausstattung auch im Rustler Schauraum besichtigen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihre Fragen über das Wohnerlebnis „Twenty3“ zu beantworten.



Beratung & Verkauf



Team Standort Wien
Alissa Oppitzhauser
oppitzhauser@rustler.eu
+43 676 834 34 665



Team Standort Mödling
Daniela Andre-Simonnet
andre@rustler.eu
+43 664 412 13 80

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 Angebot 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. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.
Beilage: Nebenkostenübersicht