



# calvi

## leben in liesing

---

Moderner Wohnkomfort vereint mit  
naturnahem Leben  
18 Eigentumswohnungen und  
5 reihenhausähnliche Wohnungen

Erlaaer Straße 78 / Calvigasse 5  
1230 Wien  
[www.calvi.at](http://www.calvi.at)

Vermarktung durch:

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

# Entspannt und naturnah leben am grünen Stadtrand von Wien



Projekt

Im Südwesten von Wien, im grünen Liesinger Bezirksteil Erlaa, zwischen der Erlaaer Straße und der Calvigasse, entstehen wertbeständige Eigentumswohnungen, die sich nicht nur für die Eigennutzung, sondern auch als Anlageimmobilie bestens eignen.



## Stil gepaart mit Romantik

Lauschige Ecken und Nischen mit viel Grün bieten Möglichkeiten zum Rückzug. Im Erdgeschoss, umgeben von den herrlichen Gärten mit duftenden Blumen samt heimeligen Terrassen, fühlt man sich wie im Paradies. Hier finden Sie mit Sicherheit Ihren persönlichen Lieblingsplatz.



# Vielfältiges Wohnungsangebot lässt keine Wünsche offen!

Neben komfortablen, klassischen, barrierefreien Wohnungen im Haupthaus entstehen hofseitig außergewöhnliche, reihenhaus-ähnliche Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken.



Beschreibung



## Mit Bedacht auf Nachhaltigkeit

Im Calvi sind die Wohnungen vielfältig. Sie können zwischen Balkon-, Terrassen- sowie Dachterrassen- und Garten-wohnung wählen.

- 18 Eigentumswohnungen, teilweise mit Garten, Terrasse Dachterrasse oder Balkon
- 5 reihenhausähnliche Wohnungen mit Vorgarten /Garten
- 11 Tiefgaragenplätze
- 1-4-Zimmer-Wohnungen von 39-130 m<sup>2</sup>
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum mit dem Aufzug erreichbar
- großzügige Einlagerungsräume im Kellergeschoss sowie zusätzlich erwerbbarer Lagerflächen
- Kinderspielplatz
- Baubeginn: Sommer 2023
- Fertigstellung: 31.12.2024



## Individuelle Ausstattung großgeschrieben!



Nachhaltiges Bauen macht Wohnen dauerhaft leistbar und sorgt für den Werterhalt der Immobilie.

Gerne erfüllen wir Ihre persönlichen Ausstattungswünsche, sofern Sie zeitnah mit uns in Kontakt treten.

- Photovoltaik-Anlage
- komfortables Heizen durch Fußbodenheizung und Stützkühlung mittels Luftwärmepumpe
- elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern
- exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen (60 x 30 cm) in den Sanitärbereichen
- Badewannen oder bodenbündige Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- massive Wohnungseingangstüren mit Einbruchsschutz
- hochwertige Fenster und Fenstertüren
- elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung (Raffstore oder Rollladen) der Fenster und Fenstertüren
- Kabel-TV sowie Internet-Anschlüsse
- Energiekennzahlen: HWB: 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,69



# Abseits des hektischen Wiener Stadtzentrums mit sehr guter Infrastruktur wohnen



Trotzdem kommt die Infrastruktur mit Bildungseinrichtungen, Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants und medizinischen Einrichtungen 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.

## ZU FUSS

- 12 Minuten zur Linie 64A
- 3 Minuten zur Linie 61A
- 3 Minuten zur Linie U6 Erlaaer Straße
- 10 Minuten zur Linie U6 Perfektastraße
- 18 Minuten zur Badner Bahn

## ÖFFENTLICH

 15 Minuten zum Bahnhof Liesing	 24 Minuten zur Shopping City Süd Vösendorf	 19 Minuten zum Westbahnhof
 28 Minuten ins Zentrum (Kartner Ring)	 30 Minuten zum Naschmarkt	 30 bis 45 Minuten zur Universität Wien, WU und TU



# Lassen Sie Ihre Seele baumeln!

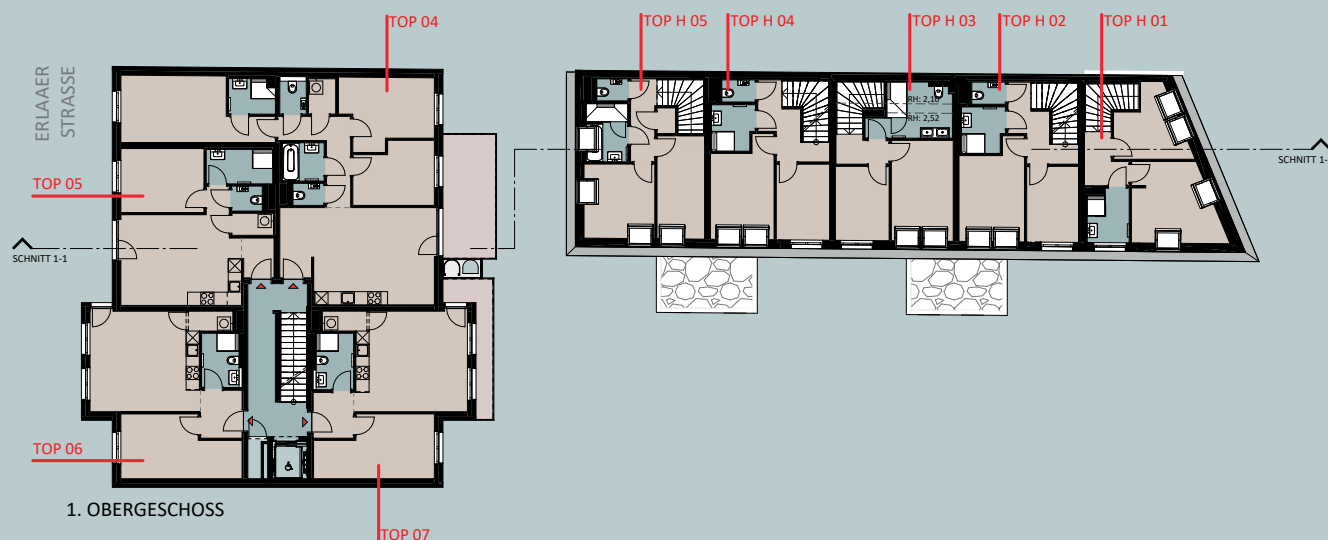
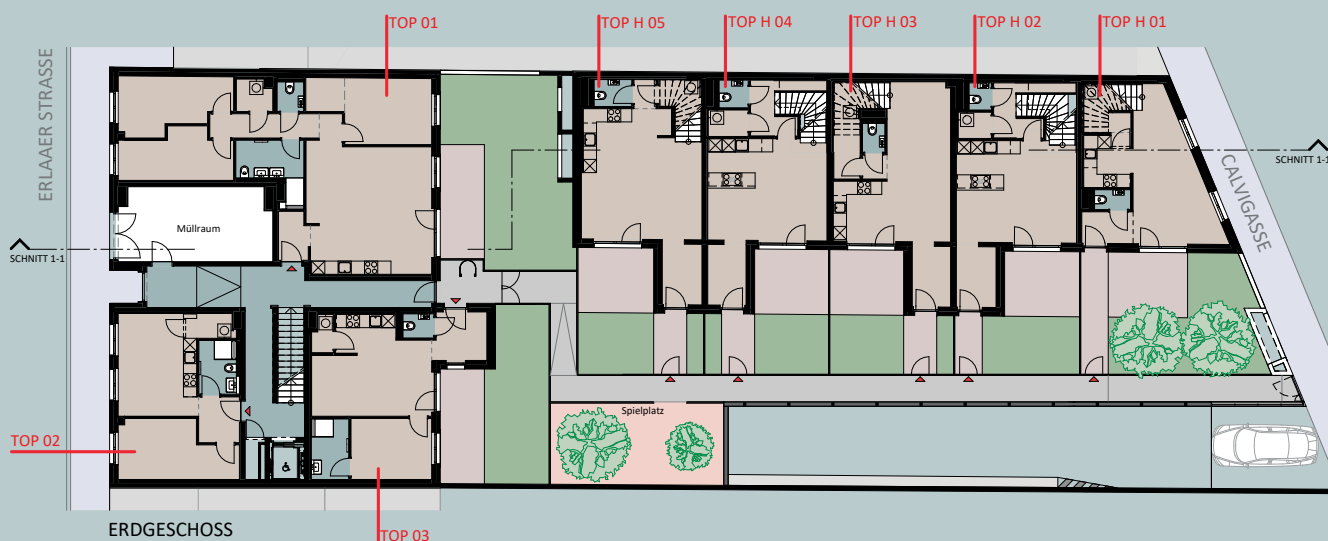
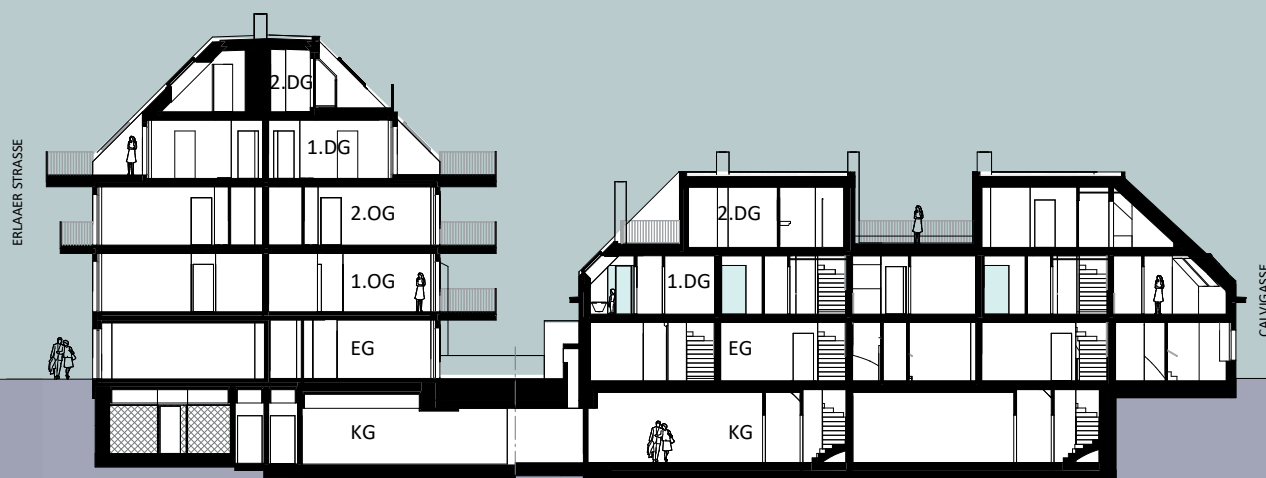
Der 23. Bezirk besteht zu 30% aus Grünflächen. Dazu trägt die unmittelbare Umgebung von Calvi einiges bei: Schlosspark Alterlaa, Perchtoldsdorfer Heide, Draschepark, Wienerwald, landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärtnereien und Wiesen.



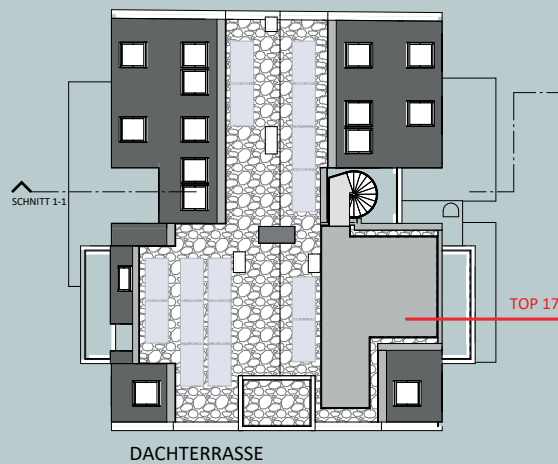
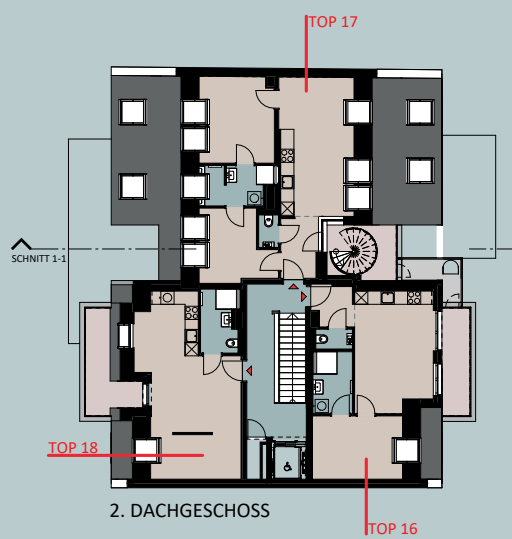
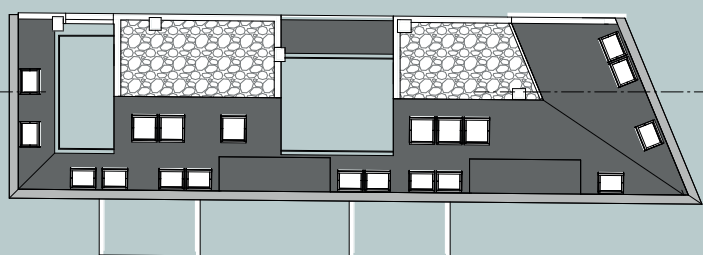
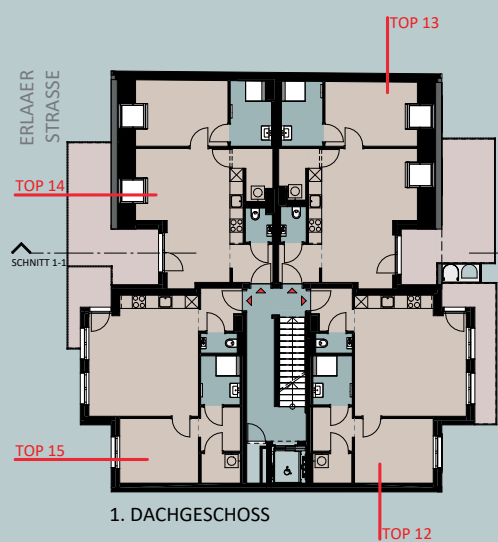
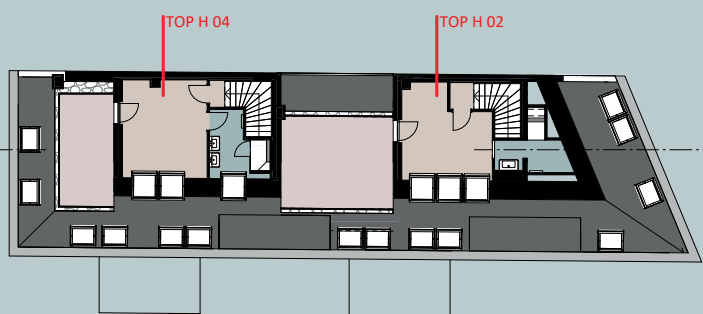
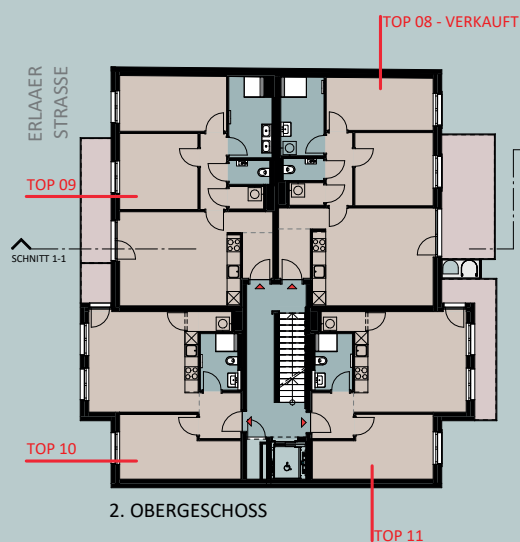
Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Rechnung, beispielsweise die Mizzi-Langer-Wand – ein Klettergarten in Rodaun. Architekturinteressierte werden von der Wotrubakirche begeistert sein, ein eindrucksvolles, asymmetrisches Bauwerk aus Betonblöcken.

# Wohnungs- und Reihenhaus-Feeling vereint in einer begehrenswerten Anlage!

Aufteilung









# Das facettenreiche Calvi

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.

Haus/Top	Geschoss	Zimmer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Balkon in m <sup>2</sup>	Terrasse in m <sup>2</sup>	Dachterrasse in m <sup>2</sup>	Garten in m <sup>2</sup>	Zugang in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in € Eigennutzer	Kaufpreis in € Anleger
H_01		2,5	67,44		10,62		25,86	6,94	verkauft	
H_02		3,5	124,34		10,03	21,25	11,60	3,32	verkauft	
H_03		2,5	77,36		9,90		11,07	4,01	469.000,00	433.000,00
H_04		4	130,03		9,90	12,59	11,24	4,11	599.000,00	549.000,00
H_05		2,5	74,65		10,15		11,71	4,16	verkauft	
T_01	EG	4	90,15		10,36		38,78		verkauft	
T_02	EG	2	39,37						verkauft	
T_03	EG	2	44,20		10,40		22,48		verkauft	
T_04	1. OG	4	87,04	13,43					verkauft	
T_05	1. OG	2	45,00						verkauft	
T_06	1. OG	2	46,10						verkauft	
T_07	1. OG	2	46,51	2,45	4,08				verkauft	
T_08	2. OG	3	66,70	13,43					verkauft	
T_09	2. OG	3	66,57	7,66					verkauft	
T_10	2. OG	2	46,08	2,43					verkauft	
T_11	2. OG	2	46,50	7,74					verkauft	
T_12	1. DG	2	51,97	7,75					verkauft	
T_13	1. DG	2	56,40	13,43	4,12				verkauft	
T_14	1. DG	3	55,31	10,96	5,38				verkauft	
T_15	1. DG	2	51,53	4,63					verkauft	
T_16	2. DG	2	43,97		6,20				verkauft	
T_17	2. DG	3	66,48		7,56	30,68			verkauft	
T_18	2. DG	2	40,86		7,45				249.000,00	229.000,00

Lager-raum	Geschoss	Nutzfläche in m <sup>2</sup>		Kaufpreis in € Eigennutzer	Kaufpreis in € Anleger
ER 19	KG	2,16		verkauft	
ER 20	KG	8,69		13.904,00	13.000,00
ER 21	KG	9,39		15.024,00	15.000,00
ER 22	KG	9,72		verkauft	
ER 23	KG	8,68		verkauft	

11 Garagenplätze zu je € 27.900,00 für Eigennutzer, € 27.900,00 für Anleger.

## Kostenübersicht

Betriebskosten:	voraussichtlich € 2,30/m <sup>2</sup> (zzgl. 10% USt.)
Reparaturrücklage:	voraussichtlich € 0,90/m <sup>2</sup> (0% USt.)
Kaufvertragserrichtungskosten:	2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. + Barauslagen, inkl. Treuhandabwicklung
Grunderwerbsteuer:	3,5% der gesetzl. Berechnungsgrundlage
Grundbuchseintragung:	1,1% der gesetzl. Berechnungsgrundlage

## Finden Sie Ihr neues Wohnglück in Wien-Liesing!

Wir konnten Ihr Interesse für die Eigentums- und Anlage-  
wohnungen im Calvi wecken, oder Sie haben weitere Fragen?  
Dann kontaktieren Sie uns bitte.

## Beratung und Verkauf



Berend Jäger

jaeger@rustler.eu

0676 834 34 663



Timo Kohlweiss

kohlweiss@rustler.eu

0676 834 34 683

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 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 wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen hat.