

**Grandiose Lage 1130 Wien: 2 Wohnungen nebeneinander
in einer Jugendstilvilla inkl. Baubewilligung für den
Dachgeschossausbau**



Objektnummer: 3569

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	217,66 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

57.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

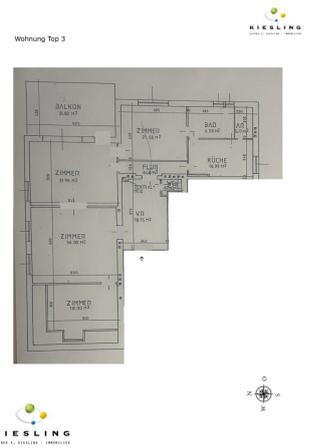
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien



















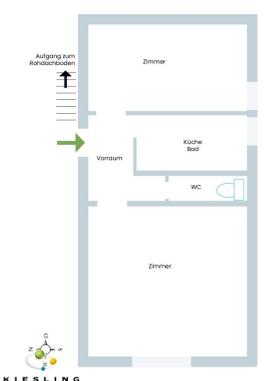




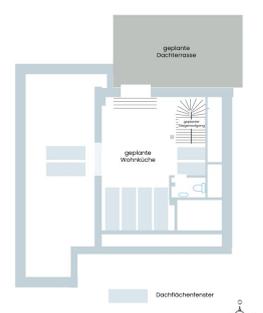




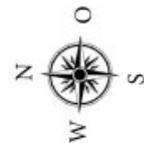
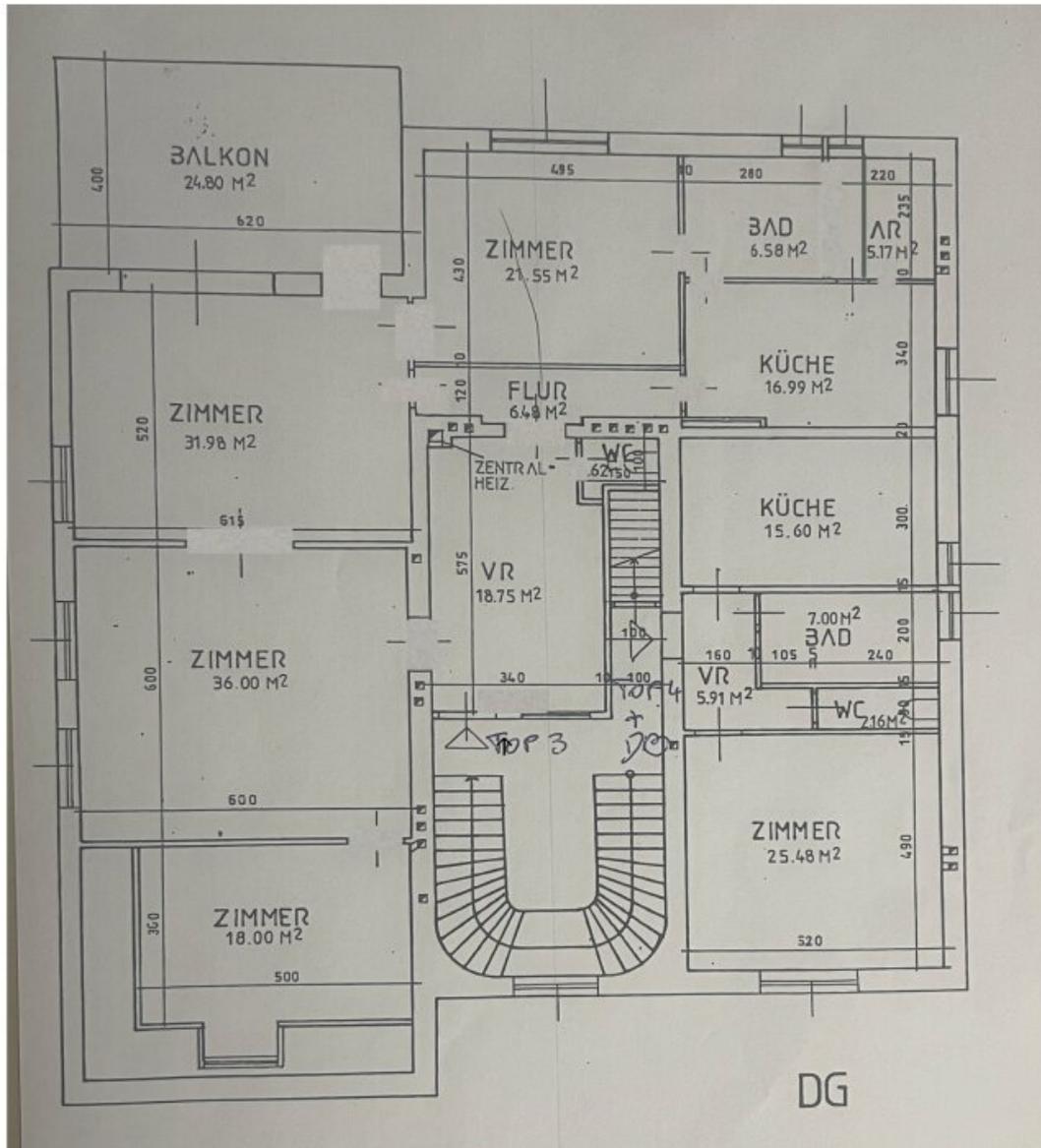
IST-Plan der Wohnung



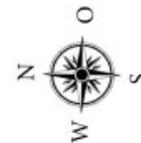
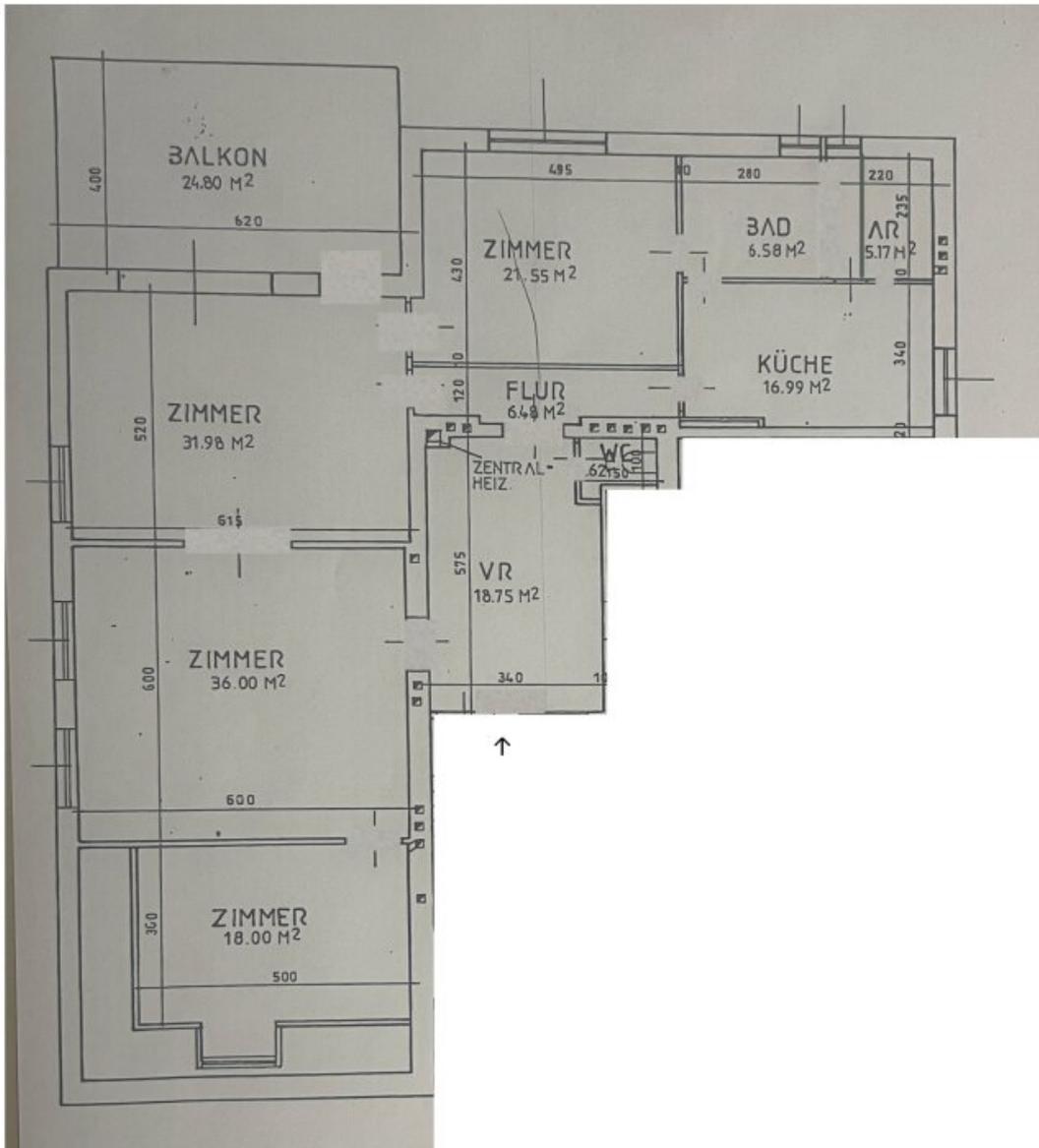
Planskizze
Erweiterung durch den
bevorzugten Dachgeschossausbau:



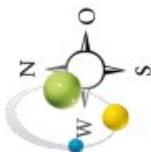
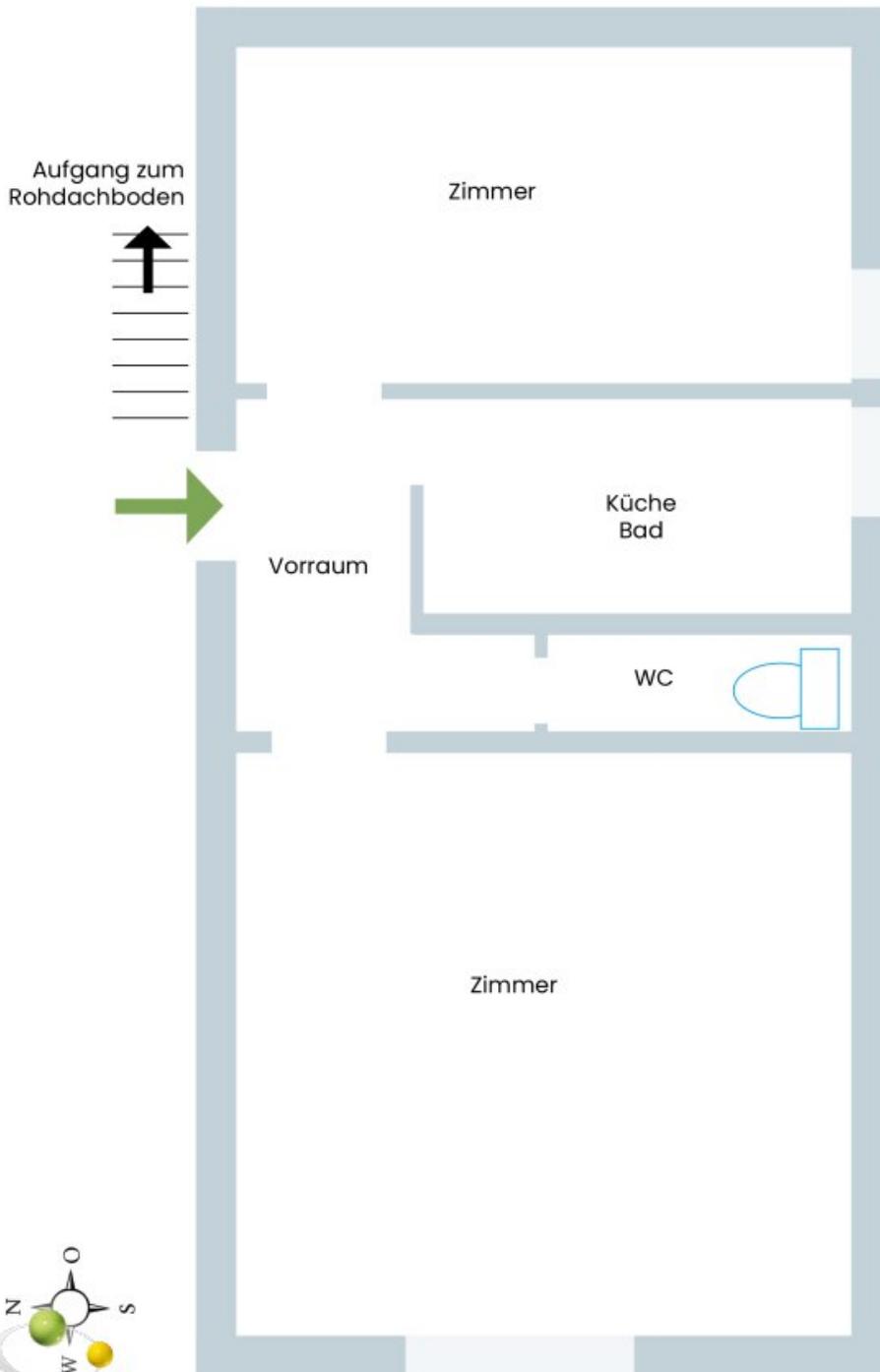
Plan Dachgeschoss (Top3 und Top 4)



Wohnung Top 3

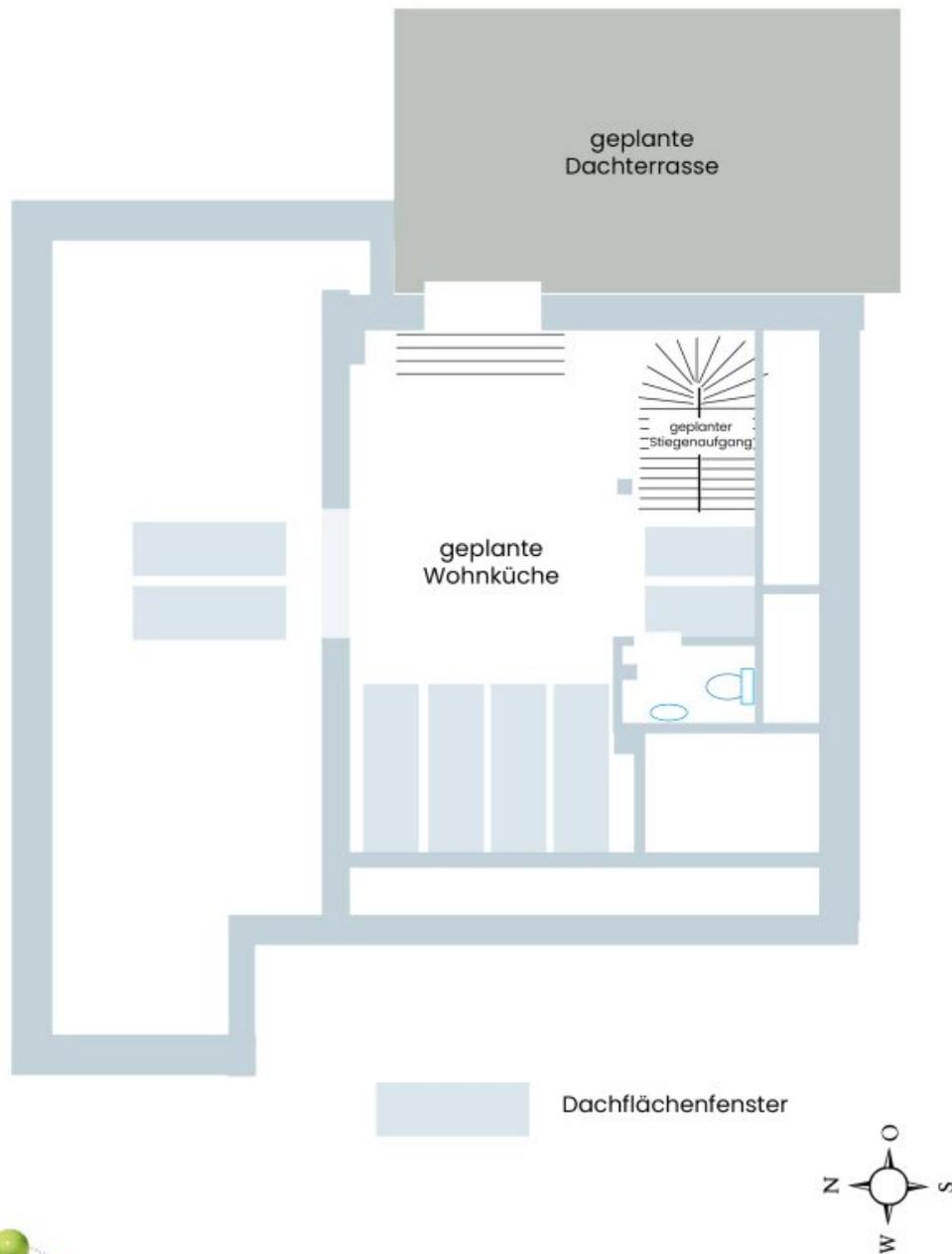


IST-Plan der Wohnung



Planskizze

Erweiterung durch den
bewilligten Dachgeschossausbau:



Objektbeschreibung

Diese beiden nebeneinanderliegenden **Wohnungen (Wohnungseigentum)** stehen zum **Verkauf. Mitverkauft wird auch die Bewilligung des Dachgeschoßes oberhalb der Wohnungen** (55m² Wohnküche, 38m² Dachterrasse mit Traumblick sowie WC und privater Stiegenaufgang). Die Wohnungen befinden sich im 2. Obergeschoss der **wunderschönen Villa (Baujahr rd. 1900) in Top-Lage** in 1130 Wien.

Wohnung Top 3:

- Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Ausgang auf den
- Balkon
- Zimmer 4
- Bad mit Badewanne, Dusche und WC
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Küche

Ist-Zustand der Wohnung Top 4:

- Vorraum
- Küche / Bad (Dusche)
- Zimmer 1
- WC
- Zimmer 2
- Rohdachboden (Baubewilligung für den DG-Ausbau)
- Kellerabteil

Die Wohnungen befinden sich in einem *sanierungsbedürftigen* Zustand. Mit etwas Liebe können Sie sich hier einen wunderschönen Wohnraum schaffen.

Die Baubewilligung ermöglicht Ihnen die Einverleibung des Ganges vor der Wohnung Top 4, sowie die gesamte Erweiterung der Wohnung von rund 55m² Wohnfläche und 38m² Dachterrasse.

*Die vorgeschriebenen **Betriebskosten** pro Monat belaufen sich auf € 1.693,98,- netto, zzgl. 10% Ust (€ 169,39), gesamt brutto € 1.863,38*

Die wunderschöne Jugendstilvilla mit begründetem Wohnungseigentum wurde um 1900 in **Ziegel-Massivbauweise** errichtet. Sie befindet sich in einem **sehr guten Zustand**, da die Voreigentümer, dieses Haus laufend Instand gehalten haben.

Im Jahre **1992** wurde auf der Liegenschaft **Wohnungseigentum begründet.**

Es besteht die Möglichkeit auch die gesamte Liegenschaft in Wohnungseigentum bzw. weitere WE-Objekte der Liegenschaft zu erwerben.

Zusätzlich kann erworben werden:

- Top 1 ca. 237,62m² (5 Zimmer) inkl. Lager und Garten (ca. 509m²) KP € 1.790.000,00
- Garten 2 mit 343m² und Keller 2 (11,9m²) – somit gehört Ihnen der gesamte Garten der Liegenschaft – KP € 395.000,00 €

(Zugang muss über Keller und neuen Durchbruch erfolgen) inkl. Lager 2 mit 27,83m²

- Garage mit 55m² inkl. Gartenfläche 3 mit 59m² (Stellplatz vor Garage) KP 60.000,00 €
- gesamte Liegenschaft (Jugendstilvilla) um € 3.990.000,00.

Gerne übermitteln wir auf Wunsch das entsprechende Infoblatt/Éxposé.

Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis	1.590.000,00 €
Eintragungsgebühr (1,1%)	17.490,00 €
Grunderwerbssteuer (3,5%)	55.650,00 €
Provision	57.240,00 €
Gesamt	1.720.380,00 €

Lagebeschreibung:

Das Haus, in welchem sich die Wohnung befindet, besticht durch die **grandiose Lage** mitten im wunderschönen 13. Bezirk in Wien. Zum Bezirk gehören Teile des Wienerwaldes, des Lainzer Tiergartens sowie der große Schlosspark Schönbrunn.

Fußläufig sind Nahversorger und öffentliche Verkehrsmittel binnen einiger Minuten zu erreichen.

öffentliche Anbindung:

Bus	54A, 54B Ratmannsdorfgasse rd. 370m
U-Bahn.	U4 Unter St. Veit rd. 1,7km
Straßenbahn	60 Jagdschlossgasse rd. 350m
Bahn	S80 Lokalbahnhof Preyergasse/Speising rd. 520m

Nahversorger & Infrastruktur:

Bäckerei rs. 390m, Spar rd. 310m, DM rd. 380m, Bipa rd. 430m
Bank rd. 430m, Post rd. 1,2km, Tankstelle rd. 1,7km, Trafik rd. 570m
Restaurant rd. 410m, Pizza/Snack rd. 360m, Cafe/Eis rd. 490m

ärztliche Versorgung:

Allgemeinmediziner rd. 310m, Zahnarzt rd. 190m, Kinderärzte im Umkreis von 450m-1,3km,
Apotheke rd. 380m, Krankenhaus Hietzing rd. 1km

Kinder & Freizeit:

Kinderbetreuung rd. 200m, Volksschule rd. 270m, Mittelschule rd. 260m, Gymnasium rd. 1,4km

Musikwerkstatt rd. 740m, Bibliothek rd. 1,2km, Schwimmbad rd. 1km, Fitnessstudio rd. 520m, Freizeitanlage rd. 1,2km

Ein **Energieausweis** der Klasse E, mit einem Heizwärmebedarf von 181kWh/m²a, fGEE 2,70 mit der Klasse E, wurde übergeben.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird.

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap