

**Wohnen in einer Jugendstil-Villa in 1130 Wien –
Traumwohnung im Hochparterre – mit großer Veranda und
schönem Garten**



Objektnummer: 3570

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	237,62 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	509,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	759,06 €
USt.:	75,91 €
Provisionsangabe:	

70.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien



























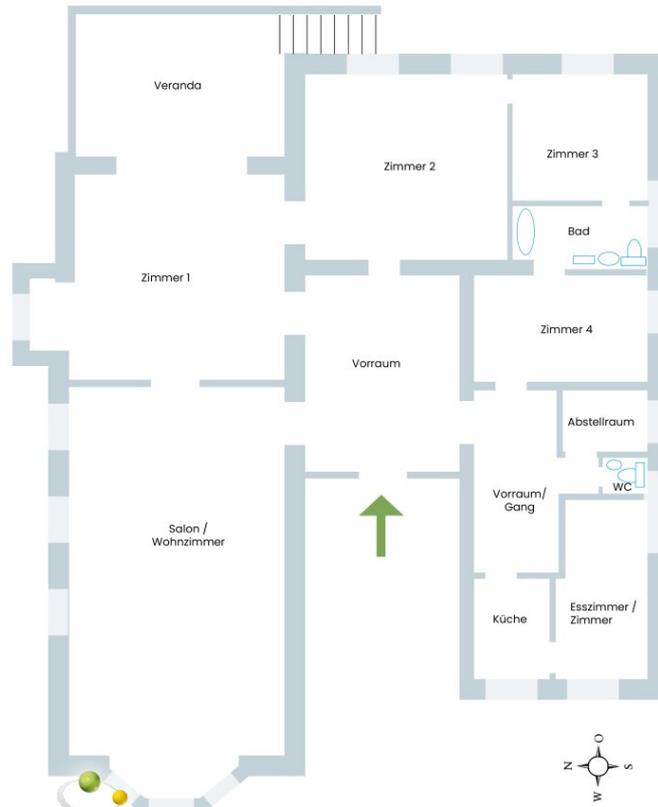




Plan

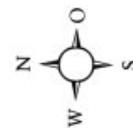
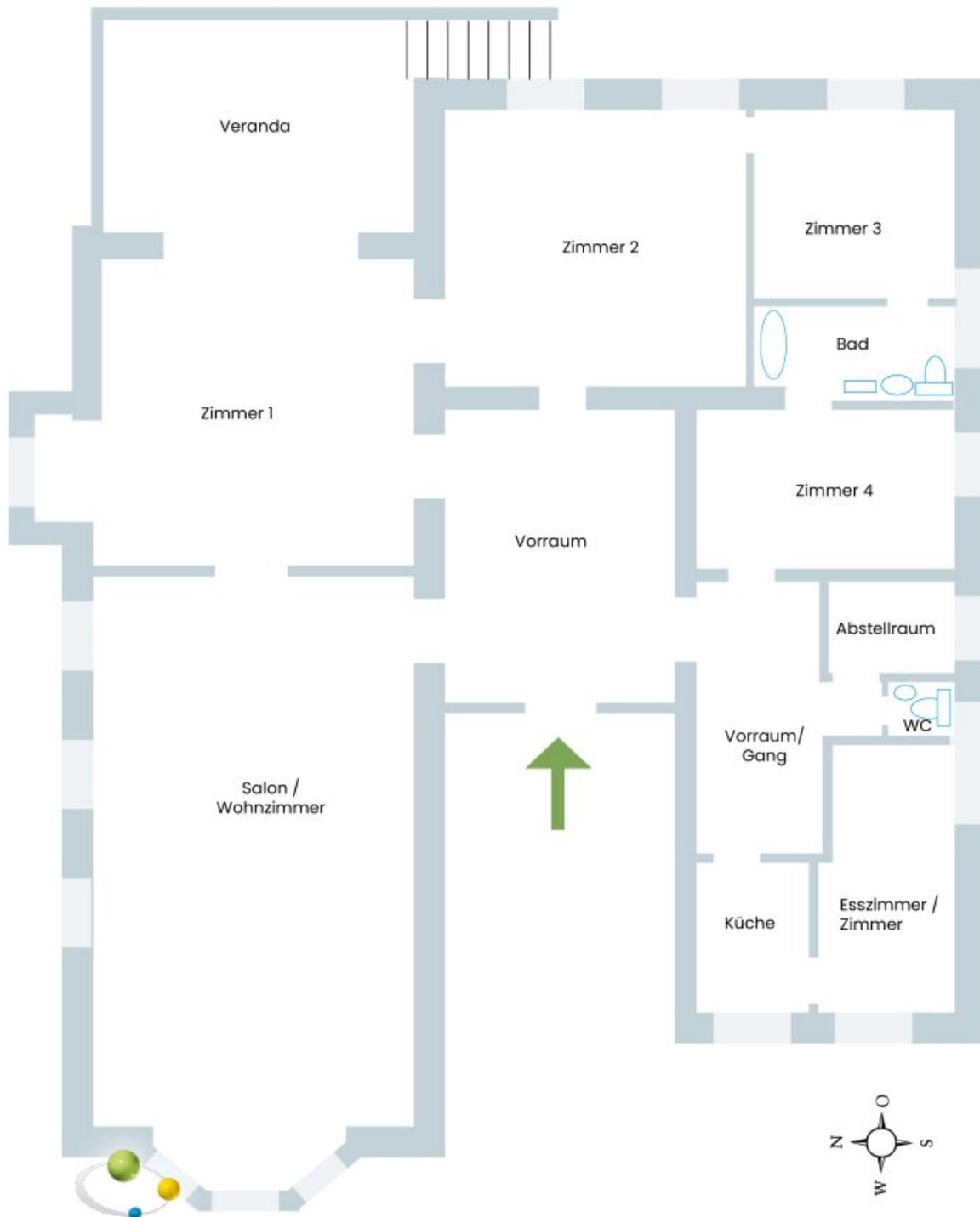


GARTEN



Plan

GARTEN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **großzügige, helle Wohnung mit 5 Zimmern und Veranda** in Top-Lage des 13. Bezirkes in Wien.

Luftige Raumhöhe von ca. 4,20m, 5 Zimmer zum Wohlfühlen, eine helle freundliche Veranda in den Eigengarten hinaus, Flügeltüren, Fischgrätparkett und große Altbaufenster sorgen für das Extra an Charme.

- Vorraum
- Wohnzimmer / Salon
- Zimmer 1
- Veranda
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Badezimmer mit Badewanne
- Zimmer 4
- Abstellraum
- WC
- Küche
- Esszimmer

- Kellerabteil
- Kellerlager
- Garten

Stilvolle Flügeltüren, große Fenster, hohe Räumhöhe (ca. 4,20m), Fischgrät-Parkettboden, kleine einzigartige Stilelemente und der Stuck an den Decken sind nur einige Merkmale, die dieses Objekt zu etwas Besonderem machen.

Die große Veranda ist in den ca. 509m² großen Garten ausgerichtet. Sie kann als zusätzliches Zimmer genutzt werden. Genießen Sie hier an sonnigen Tagen die Sonnenstrahlen, machen Sie es sich gemütlich mit Ihrem Lieblingsbuch... Ihnen stehen viele Optionen offen. Ebenfalls im „Salon“, im Wohnzimmer, können Sie bei der Einrichtung Ihrer Kreativität freien Lauf lassen.

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

*Die vorgeschriebenen **Betriebskosten** pro Monat belaufen sich auf € 759,06,- netto, zzgl. 10% Ust (€ 75,91), gesamt brutto € 834,97.*

Weiters kann zusätzlich erworben werden:

- Wohnung Top 3 und Top 4: ca. 217,66m² inklusive Bewilligung des Dachgeschoßes oberhalb

der Wohnungen (55m² Wohnküche, 38m² Dachterrasse mit Traumblick) KP € 1.590.000,00

- 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 €

- die gesamte Liegenschaft KP 3.990.000,00 €

Gerne übermitteln wir auf Wunsch das entsprechende Expose.

Im Hause wurde vor einigen Jahren bereits **Wohnungseigentum** begründet. Durch die Aufteilung der Gärten und den von der MA37 bewilligten Dachgeschossausbau ändern sich die Nutzwerte noch, welche spätestens im Zuge der Einverleibung des Eigentumsrechtes adaptiert werden.

Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis	1.790.000,00 €
Eintragungsgebühr (1,1%)	19.690,00 €
Grunderwerbssteuer (3,5%)	62.650,00 €
Provision	64.440,00 €
Gesamt	1.936.780,00 €

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 rd. 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