Blick in's Grüne genießen – helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 3581

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,78 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,28 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	113,42 €
USt.:	11,34 €

Provisionsangabe:

12.060,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

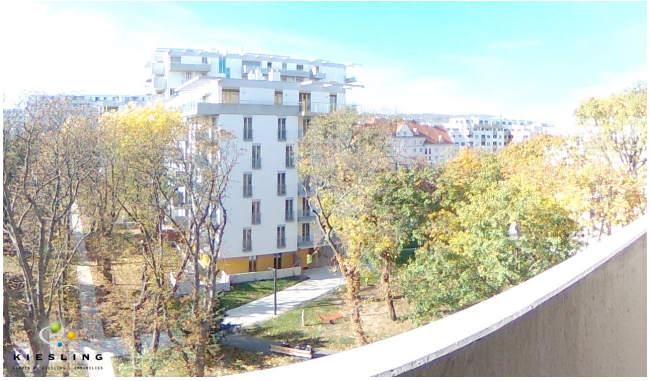
KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING

KIESLING

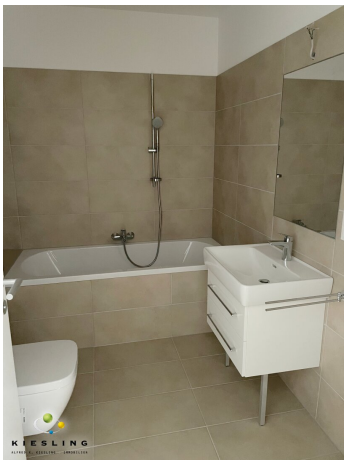
KIESLING

KIESLING


KIESLING

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

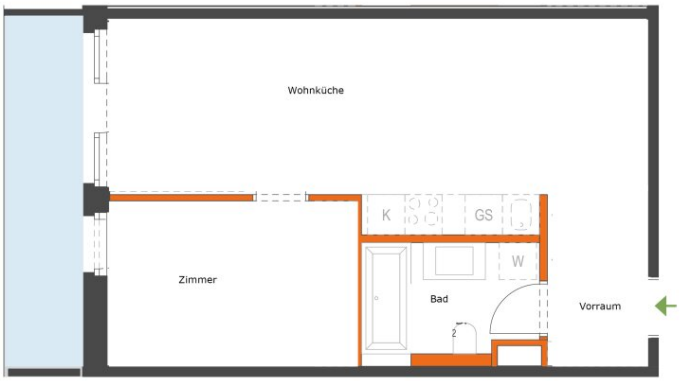
KIESLING


KIESLING

KIESLING
ALFRED H. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Grundriss leer



KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

DER WEG ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

1. **Schriftliche Anfrage** über die Plattform, auf welcher Sie die Anzeige gefunden haben
   (Ihre Daten vollständig & korrekt ausfüllen).
2. Sie erhalten umgehend ein Rückmail mit dem Link zum gesetzlich verpflichtenden Maklervertrag. (Sie brauchen diesen nur bestätigen, um eine Besichtigung fixieren zu können – solange sie kein Kaufanbot legen, welches vom Verkäufer angenommen wird, sind die Besichtigungen und die Beratungen für Sie kostenfrei.) **„Spamordner checken!"**

Sobald ich die Bestätigung des Maklervertrages erhalten habe, übermittle wir Ihnen die genaue Adresse, das Exposé mit der Verfügung zu allen vorhandenen Unterlagen und möglichen Besichtigungsterminen. Bitte auch hier den Spam-Ordner kontrollieren!

3. Sehen Sie alle Dokumente auf der Dropbox durch, damit sie etwaige Fragen beim Besichtigungstermin stellen können.
   (Gerne können Sie die Checkliste „Ja_Kaufen_Plus" hierfür verwenden!)
4. **Besichtigung**: Kommen Sie bitte **pünktlich zum vereinbarten Termin**
5. Nach der Besichtigung schicken Sie bitte eine Nacht über Ihre Entscheidung.

Sie wollen das Objekt käuflich erwerben? Dann beachten Sie bitte nachfolgenden Ablauf:

n. Bitte klären Sie die Finanzierung – haben Sie alle Gelder (siehe rechte Spalte Exposé; Kaufpreis zzgl. Nebenkosten), oder benötigen Sie einen Kredit? Wir stehen mit unserem Partnern für die Finanzierung gerne zu Ihrer Verfügung.
   Grundsätzlich empfehlen wir, uns auch einzubinden, sollten Sie mit Ihrem Finanziers/Bank sprechen, sodass Sie nicht den Aufwand und mögliche Kosten tragen müssen, das Objekt jedoch in der Zeitschienen verkauft wird.

o. Bitte **füllen Sie das „3_Kaufanbot" vollständig** und leserlich aus.

r. Bitte **schicken Sie das Kaufanbot** per Mail an alfred@kiesling-immobilien.at

s. Nach Erhalt des Anbotes werden wir umgehend mit dem Eigentümer Kontakt aufnehmen. Sollte dieser sonstige Wünsche haben, werden wir Ihnen diese weiterleiten. Sollte der angebotene Preis nicht dem angefühlten entsprechen, werden wir uns nach Möglichkeit bemühen den Verkäufer von Ihrem Preis zu überzeugen.

v1. **Beauftragen Sie einen Anwalt/Notar mit der Abwicklung**, senden Sie diesen das Exposé mit dem Dropboxlink und dem angenommenen Kaufanbot weiter.

v2. Sollte der Verkäufer den Anwalt/Notar beauftragen, wird der beauftragte Vertragserrichter mit Ihnen direkt Kontakt aufnehmen.

v3. Haben Sie keinen Anwalt und wollen Sie einen unparteiischen Dritten für die Vertragserrichtung und -durchführung, stehen wir gerne mit Partnerunternehmen zur Verfügung.

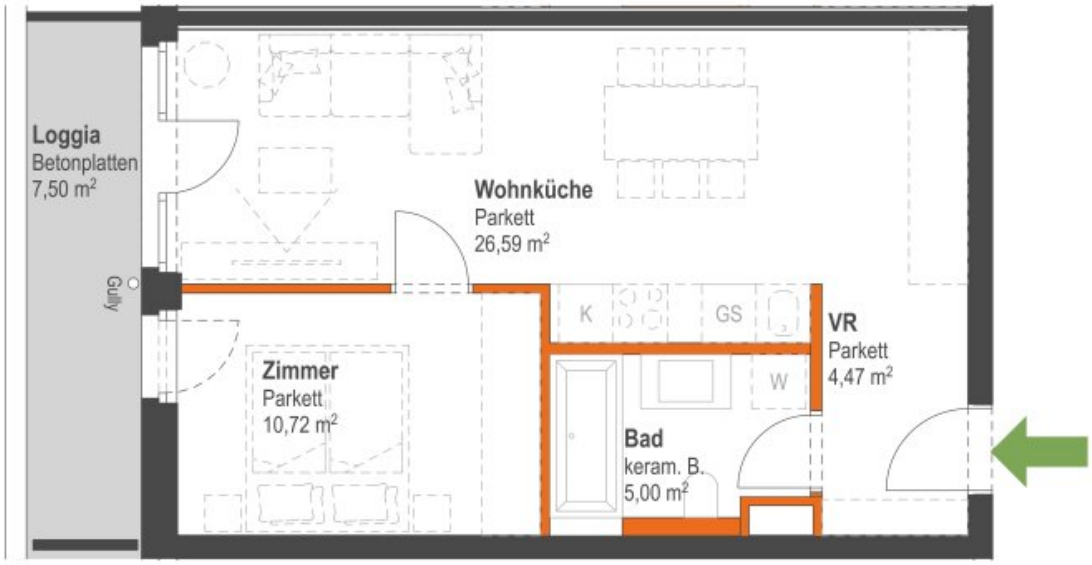
Nach Abschluss des Kaufvertrages fahren wir gemeinsam zu Ihrem neuen Zuhause, begleiten Sie bei der Übernahme und möglichen Ummeldungen und übergeben Ihnen auch die Schlüssel für Ihr Zuhause!

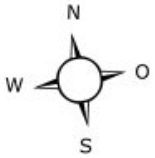
KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

facebook.com/kiesling.immobilien
www.instagram.com/kiesling.immo
www.youtube.com/@kiesling.immo

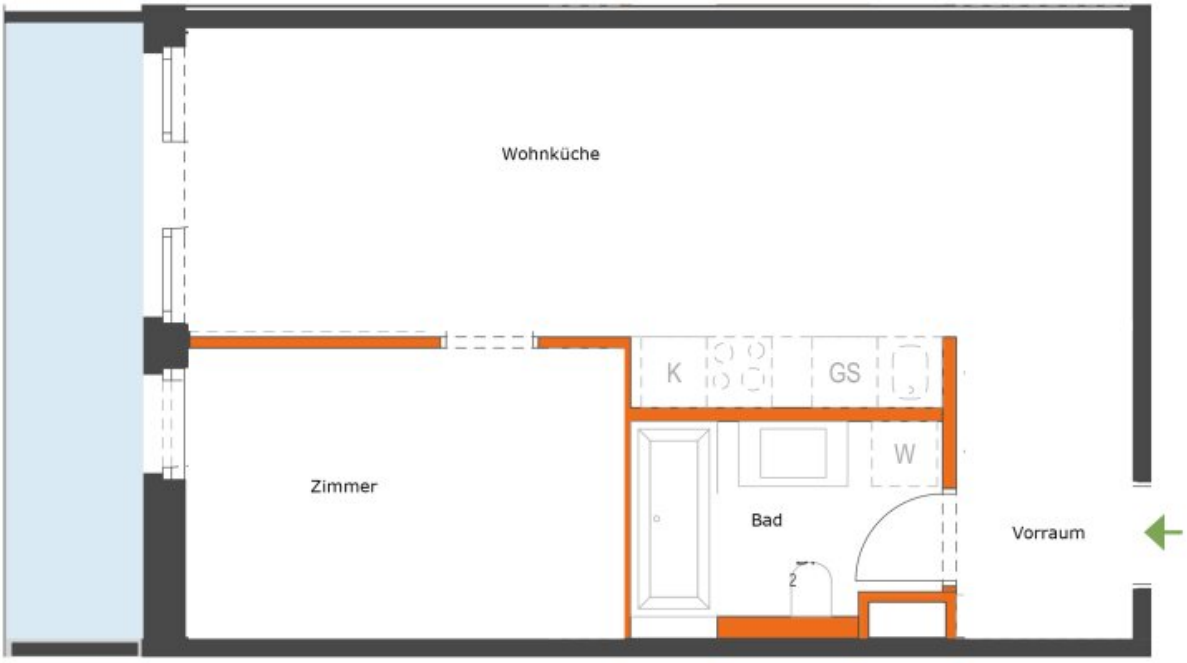
M: 0664 10 45 45 8 | Migazhitzgasse 9, 1230 Wien
alfred@kiesling-immobilien.at · www.kiesling.immo

Planskizze


Loggia
Betonplatten
7,50 m²
Gully
Wohnküche
Parkett
26,59 m²
K
GS
VR
Parkett
4,47 m²
W
Zimmer
Parkett
10,72 m²
Bad
keram. B.
5,00 m²


N
W
O
S

Grundriss leer



Objektbeschreibung

Diese **helle 2-Zimmer**-Wohnung mit **Fernblick von der Loggia** steht zum Kauf.

Bitte keine Anrufe, schreiben Sie uns: am besten über den "Anfragebutton". *Wir danken für Ihr Verständnis.*
Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.
Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.
Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(@)kiesling-immobilien.at.

Die **Wohnung im 5. Obergeschoss (mit Lift)** verfügt über:
- Vorraum
- Bad mit WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Loggia
- Kellerabteil

Vom **Vorraum** aus gelangen Sie in das **Badezimmer**, welches über Badewanne, WC, **Waschmaschinenanschluss** und Waschbecken verfügt. Weiters kommen Sie in die **Wohnküche** und das **Schlafzimmer**. Die **Loggia mit schönem Fernblick** erreichen Sie über die Wohnküche.

Die Wohnung ist befristet vermietet bis Juni 2028. Derzeitiger HMZ netto € 567,49.

Die Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf € 163,97 brutto:
Betriebskosten € 128,62,- netto
Rücklage € 22,49 netto
zzgl. 10% Ust € 12,86

Der Rücklagenstand per Ende 2024 betrug € 26.653,25

Die Vorschreibung für Warmwasser, Kaltwasser uns Heizung beträgt momentan € 84,73 netto im Monat (zzgl. Ust € 13, 54), gesamt € 98,27 brutto. Verrechnet wird nach tatsächlichem Verbrauch.

Lagebeschreibung
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut gegeben:
Strassenbahn: 10 Laurentiusplatz rund 220m, 49 Breitensee rund 320m
Bus: 51A Leyerstraße rund 490m
UBahn: U3 Hütteldorfer Straße rund 380m

S-Bahn: S45 Breitensee rund 370m

Nahversorgung:
Im nahen Umkreis von 380m befinden sich einige Nahversorger wie Bäckereien, Supermärkte (Spar und Billa), Drogerien (Bipa).
Bankfilialen, Post und Trafik erreichen Sie in rund 400m. Tankstelle ca. 550m, Restaurants, Lokale, Cafés: rund 500m

Für die Ärztliche Versorgung ist gut gesorgt:
Allgemeinmediziner rund 300m
Zahnärzte rund 300m
Kinderarzt rund 950m
Apotheke rund 300m
Tierarzt rund 400m

Kindergarten & Schule
Für die Betreuung der Kleinsten gibt es im Umreis von 200m Kindergärten. Volksschulen (privat und öffentlich) sowie eine Mittelschule sind rund 50-250m entfernt.

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in **einer überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Nähere Details zur Lage entnehmen Sie bitte den **Lageprofil**!

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:
Kaufpreis 335.000,00 €
Eintragungsgebühr 3.685,00 €
Grunderwerbssteuer 11.725,00 €
Provision 12.060,00 €
*Gesamt** *362.460,00 €*

***zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung**

Ein **Energieausweis** der Klasse A, mit einem Heizwärmebedarf von 22,28 kWh/m²a, fGEE 0,722 mit der Klasse A, 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.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap