Wohnen, Arbeiten, Vermieten! Charmante Jugendstil-Zins-Villa mit 4 Einheiten in Top-Lage 1130 Wien

Objektnummer: 3585

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	795,50 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.003,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	3.990.000,00 €
Betriebskosten:	1.800,00 €
USt.:	180,00 €

Provisionsangabe:

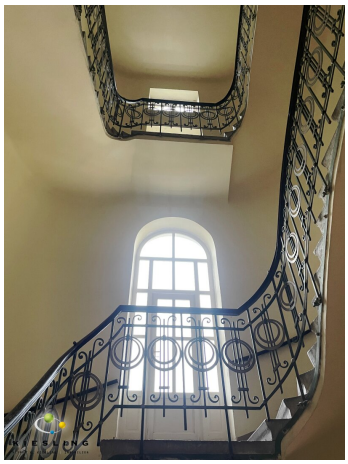
143.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN



KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING
ALFRED K. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING

KIESLING

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

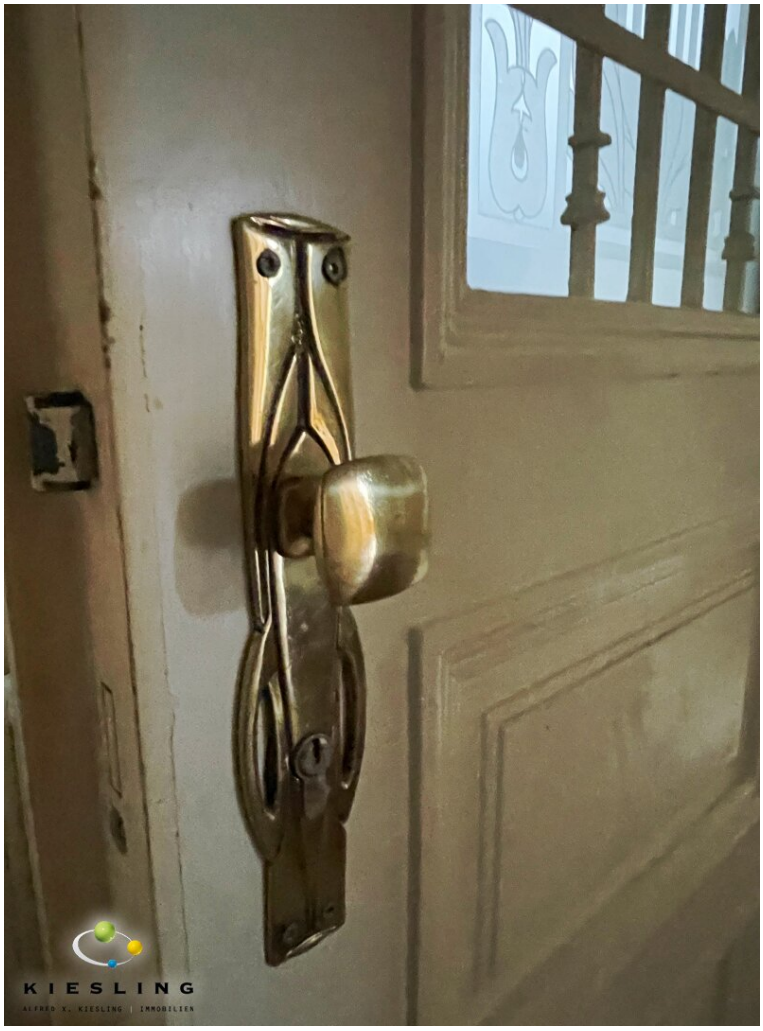
KIESLING

KIESLING

GUSTAV KOTSCK
WIEN XV
PATENT
KIESLING
ALFRED K. KIESLING | IMMOBILIEN

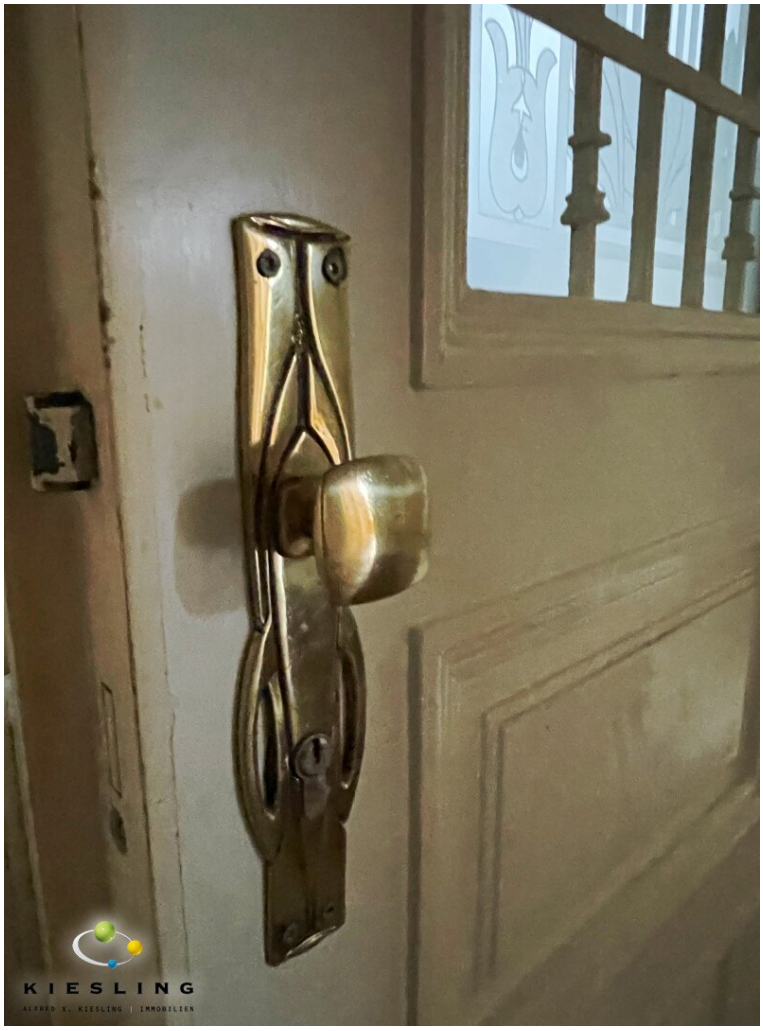
Licht
KIESLING

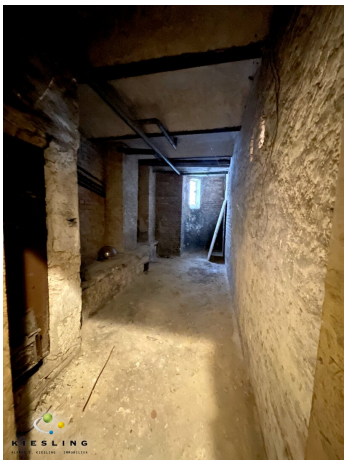
KIESLING

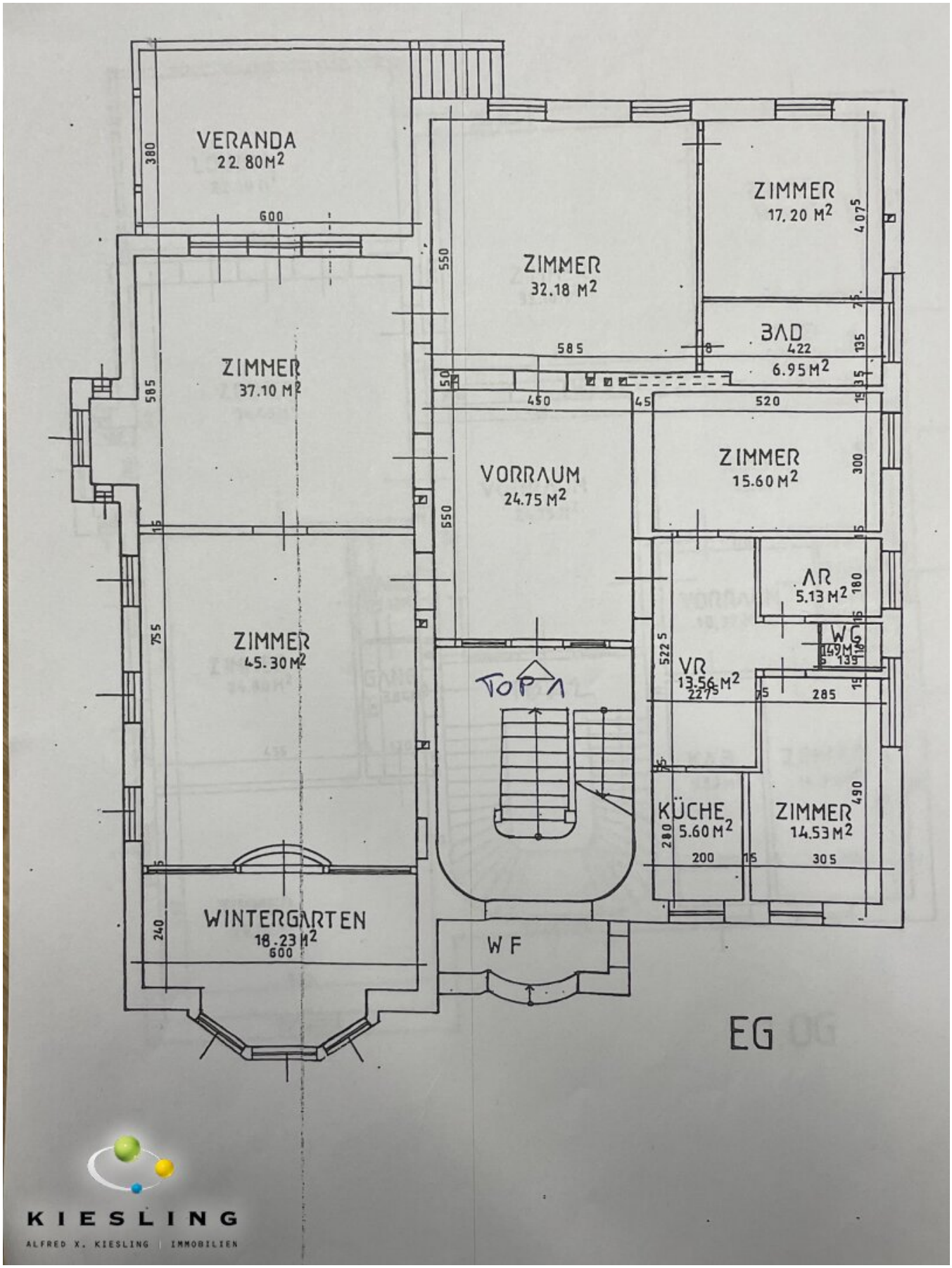

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING

KIESLING

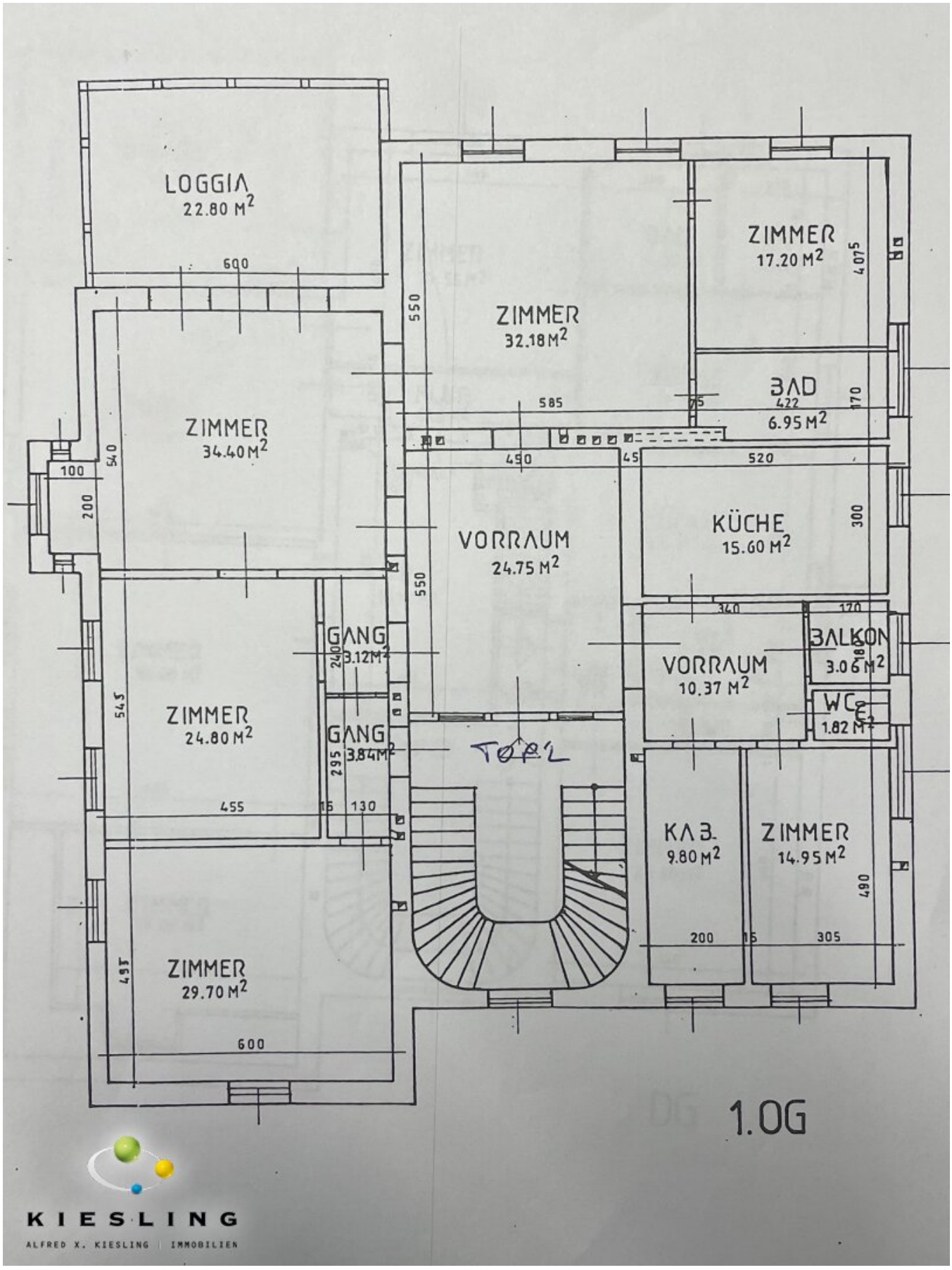

KIESLING





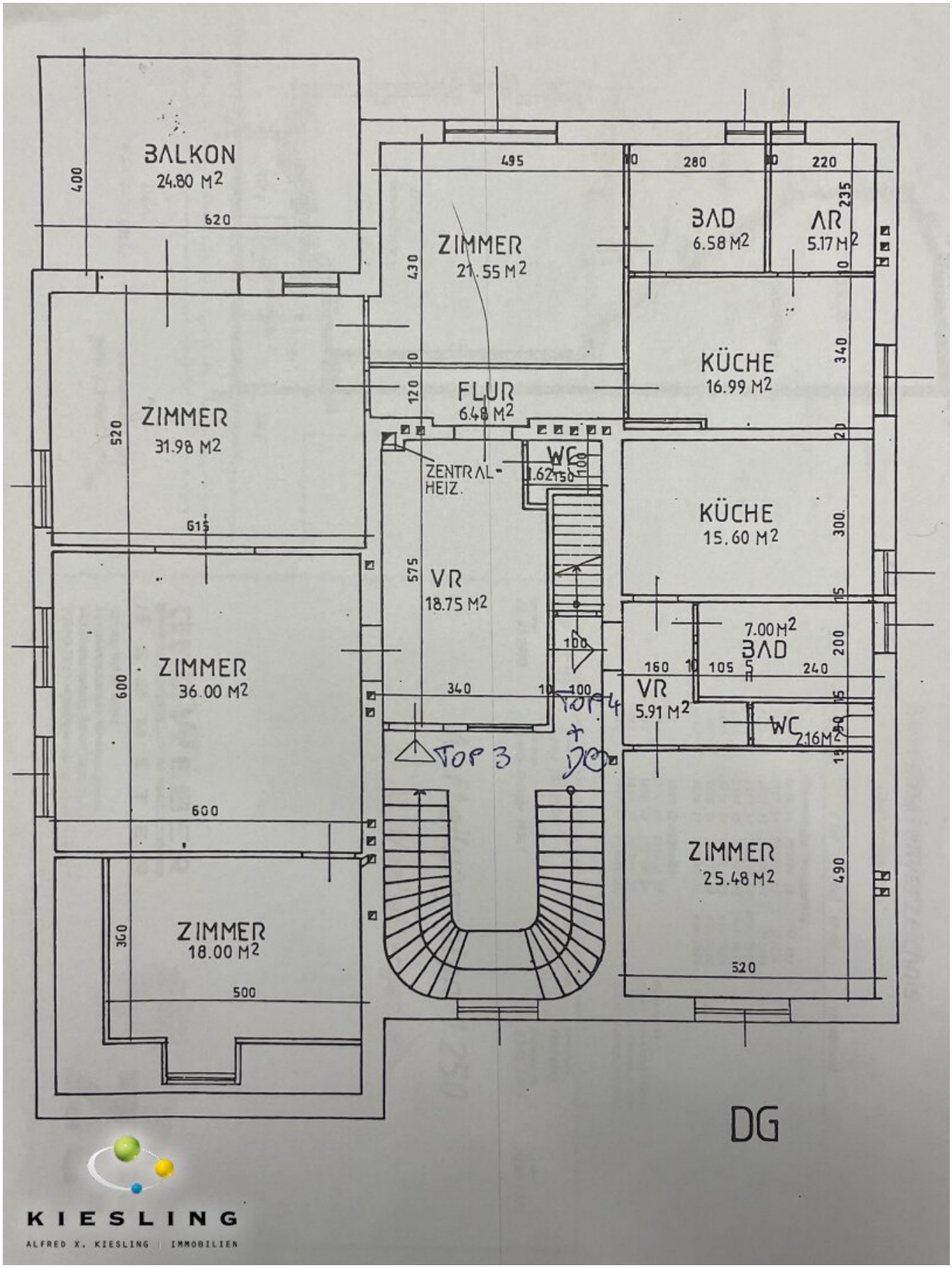
KIESLING

ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



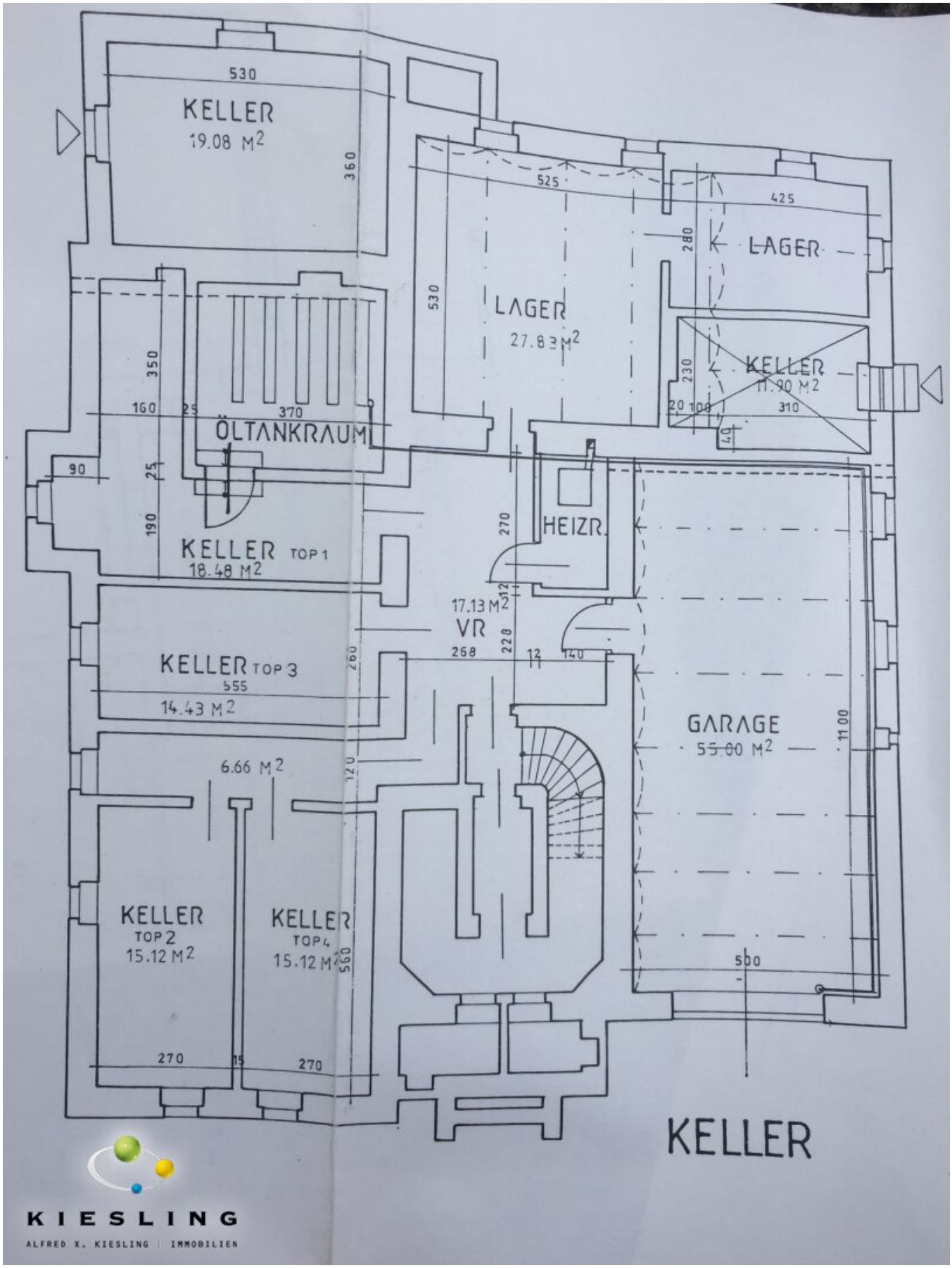
KIESLING

ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



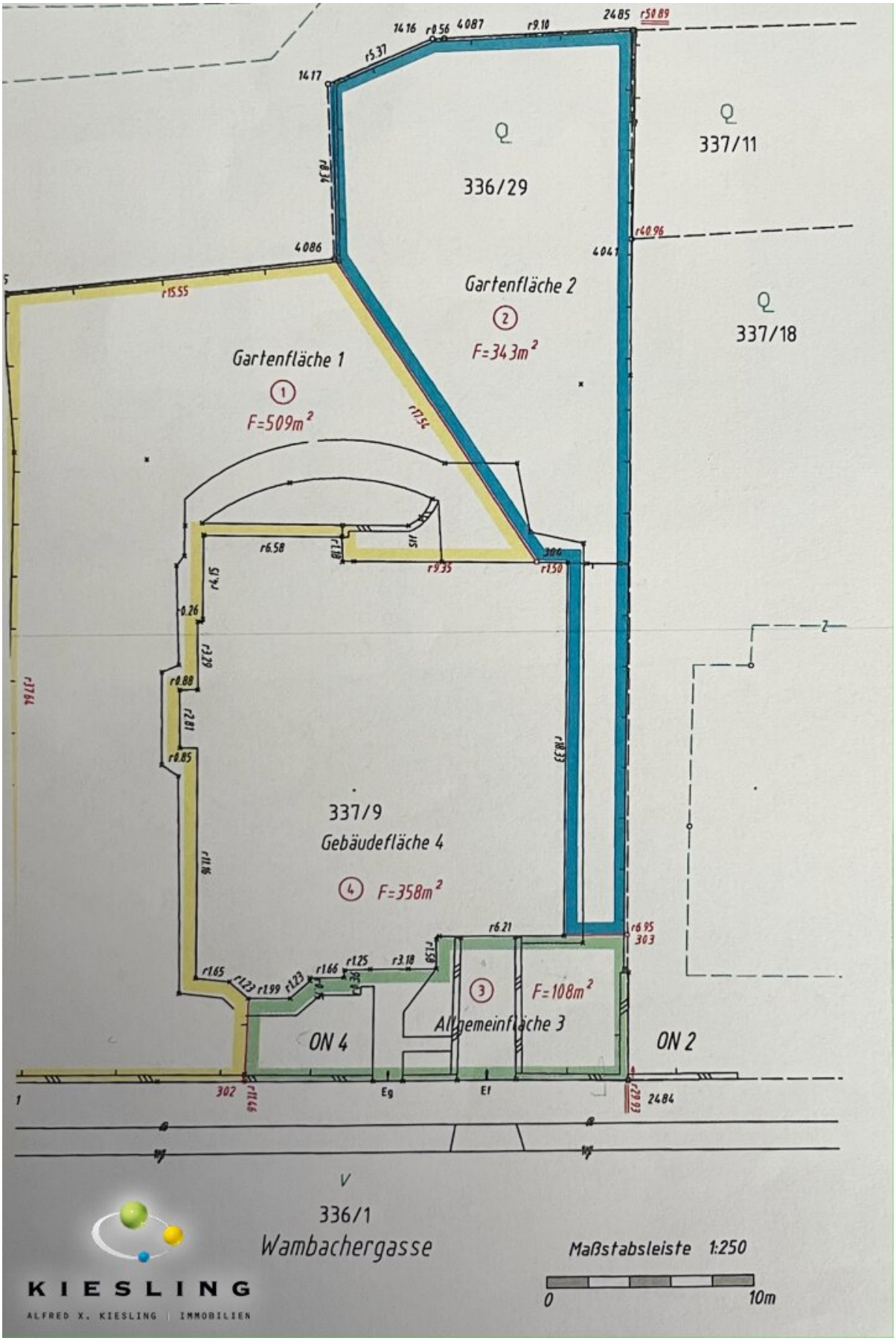
KIESLING

ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



KIESLING

ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN


336/29
337/11
337/18
Gartenfläche 2
2
F=34,3m²
Gartenfläche 1
1
F=509m²
337/9
Gebäudefläche 4
4
F=358m²
3
F=108m²
Allgemeinfläche 3
ON 4
ON 2
336/1
Wambachergasse
Maßstabsleiste 1:250
0
10m
KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **traumhafte Jugendstil-Zins-Villa mit großem Garten** in Top-Lage des 13. Bezirkes in Wien.

Die Liegenschaft (lt. dzt in Umarbeitung befindlichen WEV+NWGA) besteht aus:
- Wohnung Top 1 (leerstehend), Lager (20m2) und Kellerabteil
- Wohnung Top 2 (225,58m2) mit Loggia, Kellerabteil – unbefristet vermietet
- Wohnung Top 3 (161,50m2) mit Balkon (24,8m2), Kellerabteil
- Wohnung Top 4 (leerstehend) zzgl. Rohdachboden inkl. Baubewilligung
- Garage ca. 55m2
- Garten ca. 1003m2
- Lager 2 27,83m2
- Lager 1 11,90m2

Nicht nur die bezaubernde, gegliederte Fassade, auch viele originale Beschläge, die Verarbeitung der Stiltüren und Fenster im Hause, das Stiegenhaus und die Fliesen, sind ein Beitrag zu längst vergangenem architektonischem Kunsthandwerk. Diese Chance bietet sich kaum ein 2.Mal!

Was das Objekt zu etwas Besonderem macht:
- die grandiose Lage in 1130 Wien
- der große Garten
- das stilvolle, gepflegte Stiegenhaus

In den Wohnungen:
- luftige Raumhöhen von ca. 4,20m
- stilvolle Flügeltüren
- Stilelemente und Stuck
- Fischgrätparkett

Im Kellergeschoss:
- Kellerabteile
- Kellerlager
- Garage

Am Hause wurde vor einigen Jahren bereits **Wohnungseigentum** begründet. Aktuell liegt eine bewilligungsfähige Umplanung vor, wodurch 2 Gärten ein selbstständiges Wohnungseigentumsobjekt samt Lager, der Rohdachboden mit aufrechter Ausbaubewilligung und -einverleibung eines Gangteiles zu Top 4 zugeordnet werden würde, die großzügige Garage (4KFZ) und der Stellplatz vor der Garage zu einem eigenen WE Objekt, sowie ein Lager im Keller zu einem eigenen WE-tauglichen Objekt umparifiziert werden.

Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis	3.990.000,00 €

Eintragungsgebühr (1,1%) 43.890,00 €
Grunderwerbssteuer (3,5%) 139.650,00 €
Provision 143.640,00 €
Gesamt 4.317.180,00 €
Die Vertragserrichtung- und Durchführung erfolgen durch Notar Mag. Kilian (Korneuburg). Die Kosten werden vom Verkäufer übernommen.

Die **Betriebskosten** für das gesamte Haus betragen pro Monat € 1.800,00 netto, zzgl. 20% Ust, gesamt € 1.980,00.

Lagebeschreibung:
Das Haus 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