

**Anlagewohnung: 4-Zimmer - ca. 73m2 - Küche - Nahe
Matzleinsdorfer Platz**



Objektnummer: 3642

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.900,00 € inkl. 20% USt.

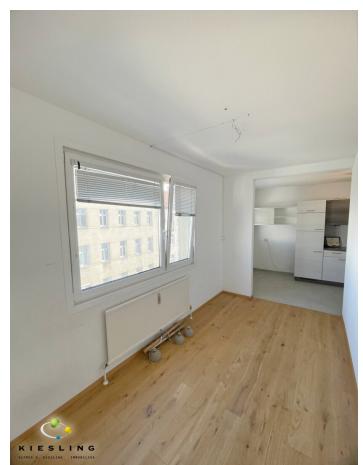
Ihr Ansprechpartner

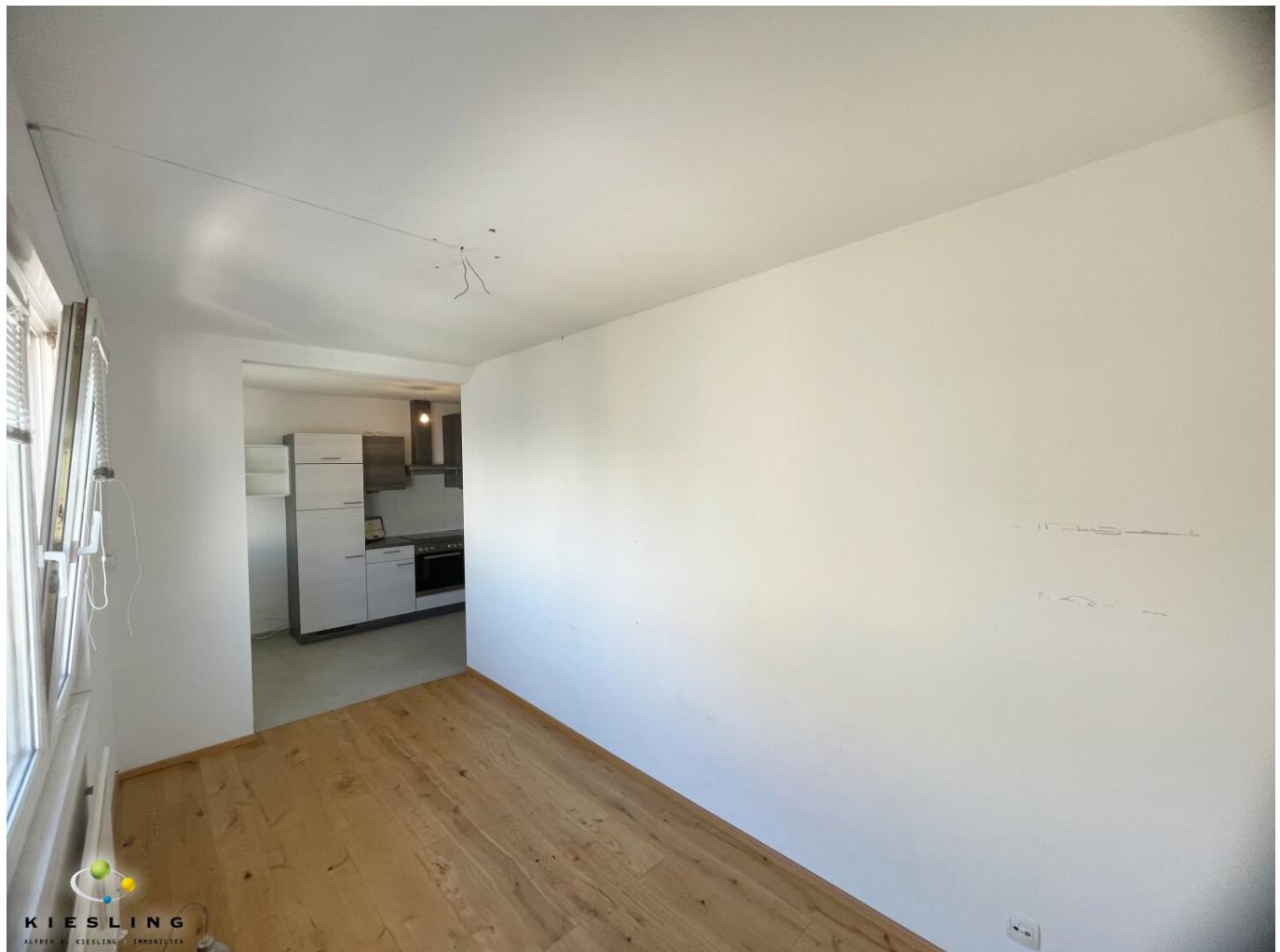


Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

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

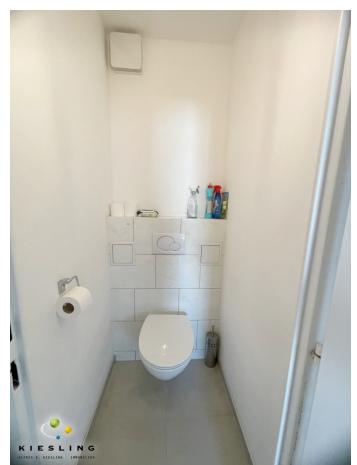












DER WEG ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE



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, übermitteln wir Ihnen die genaue Adresse, das Exposé mit der Verlinkung zu allen vorhandenen Unterlagen und möglichen Besichtigsterminen. Bitte auch hier den Spam Ordner kontrollieren!
3. Sehen Sie alle Dokumente auf der Dropbox durch, damit sie etwaige Fragen beim Besichtigstermin stellen können.
(Gerne können Sie die Checkliste „6_Kaufen_Plus“ hierfür verwenden)
4. **Besichtigung:** Kommen Sie bitte **pünktlich zum vereinbarten Termin**
5. Nach der Besichtigung schlafen Sie bitte eine Nacht über Ihre Entscheidung.

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

- a. Bitte klären Sie die Finanzierung – haben Sie alle Gelder (siehe rechte Spalte Exposé: Kaufpreis zzgl. Nebenkosten), oder benötigen Sie einen Kredit? Wir stehen mit unseren Partnern für die Finanzierung gerne zu Ihrer Verfügung
Grundsätzlich empfehlen wir, uns auch einzubinden, sollten Sie mit Ihrem Finanzierer/Bank sprechen, sodass Sie nicht den Aufwand und mögliche Kosten tragen müssen, das Objekt jedoch in der Zwischenzeit verkauft wird.
- b. Bitte **füllen Sie das „9_Kaufanbot“ vollständig** und leserlich aus.
- c. Bitte **schicken Sie das Kaufanbot per Mail an alfred@kiesling-immobilien.at**
- d. Nach Erhalt des Anbotes werden wir umgehend mit dem Eigentümer Konkordat aufnehmen. Sollte dieser sonstige Wünsche haben, werden wir Ihnen diese weiterleiten. Sollte der angebotene Preis nicht dem angeführten entsprechen, werden wir uns nach Möglichkeit bemühen den Verkäufer von Ihrem Preis zu überzeugen.
- e1. **Beauftragen Sie einen Anwalt/Notar mit der Abwicklung.** Leiten Sie diesem das Exposé mit dem Dropboxlink und dem angenommenen Kaufanbot weiter.
- e2. Sollte der Verkäufer den Anwalt/Notar beauftragen, wird der beauftragte Vertragserrichter mit Ihnen direkt Kontakt aufnehmen.
- e3. 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!

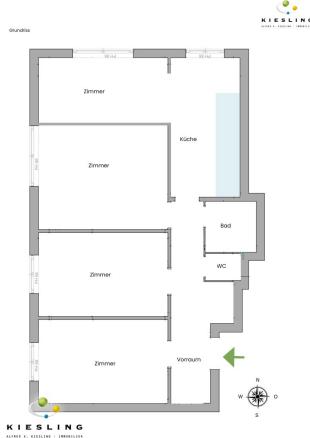


facebook.com/kiesling.immobiliene
www.instagram.com/kiesling.immo
www.youtube.com/@kieslingimmo

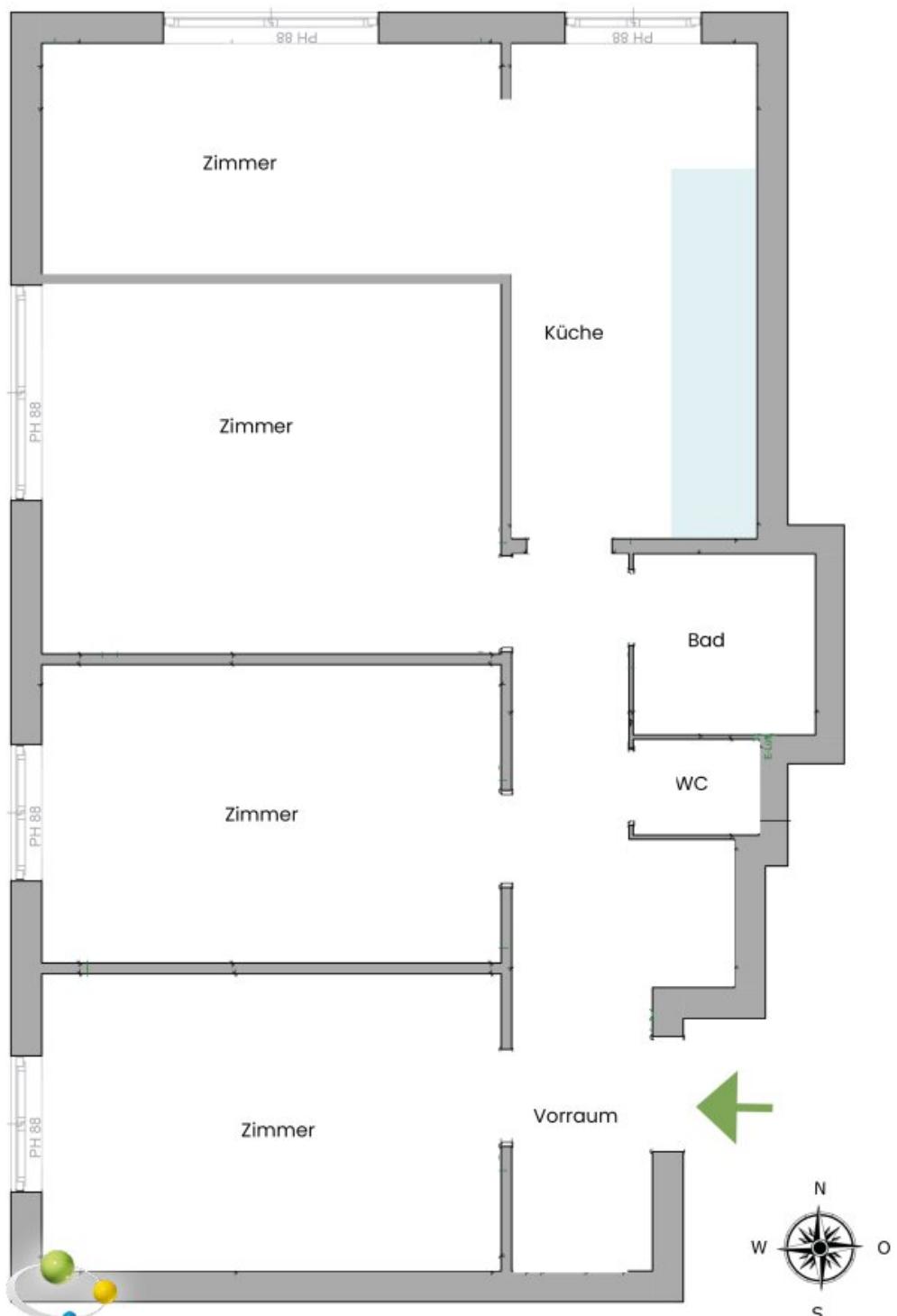


KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

M: 0664 16 45 45 8 | Mlgschitzgasse 9, 1230 Wien
alfred@kiesling-immobilien.at · www.kiesling.immo



Grundriss



Objektbeschreibung

Diese schöne **4-Zimmer-Wohnung** nahe Matzleinsdorfer Platz steht ab sofort zum Kauf.

*Bitte um eine **schriftliche Anfrage**, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.*

Sie setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Vorraum
- WC (ca. 1,06m²)
- Badezimmer (ca. 2,91m²)
- Küche
- Zimmer 1 (ca. 12,02m²)
- Zimmer 2 (ca. 12,07m²)
- Zimmer 3 (ca. 15m²)
- Küche (ca. 10,70m²)
- Zimmer 4 (ca. 10m²)

Die Wohnung ist bis Ende 2029 **befristet vermietet** und eignet sich ideal als **Anlagewohnung**. Der **Hauptmietzins** netto beträgt derzeit € 883,27.

Drei der insgesamt **vier Zimmer (Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer)** sind direkt vom Vorraum/Gangbereich aus begehbar. So wie das **WC, das Badezimmer und die Küche**. Das **vierte Zimmer (ideales Esszimmer)** können Sie über die Küche erreichen. Diese ist **voll ausgestattet** mit Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug, Waschbecken, Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke sowie mit einem **Waschmaschinenanschluss**.

Das **Badezimmer** verfügt über Waschbecken mit Spiegel, Dusche und Heizkörper.

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft, auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **sehr guten Lage** und weist eine gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Ein detailliertes Lageprofil erhalten Sie bei Anfrage zum Objekt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. **Nur ca. 6 Gehminuten zur Schnellbahnstation Matzleinsdorfer Platz!**

Straßenbahn: 6 Bernhardtstalgasse rd. 60m

Bus: 7A Fernkorngasse rd. 350m

U-Bahn: U1 Reumannplatz rd. 1,2km

S-Bahn: Hauptbahnhof Wien rd. 1,5km

Nahversorger und Infrastruktur:

Bäckerei rd. 290m, Supermärkte rd. 70-100m, Drogerie rd. 100m
Bank rd. 290m, Post rd. 310m, Tankstelle rd. 440m, Trafik rd. 260m

Kinderbetreuung & Schulen:

Kindergarten rd. 200m, Volksschulen im Umkreis von 800m, Mittelschule rd. 450m

Ärztliche Versorgung:

Allgemeinmediziner rd. 260m, Zahnarzt rd. 110m, Kinderarzt rd. 290m. Apotheke rd. 310m

Die Vorschreibung der Hausverwaltung beträgt € 446,01 brutto/Monat und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 203,09 netto zzgl. 20% Ust (€ 20,31) gesamt € 223,40 brutto

Warmwasser € 48,96 netto zzgl. 10% Ust (€ 4,90) gesamt € 53,86 brutto

Heizung € 76,42 netto zzgl. 20% Ust (€ 15,28) gesamt € 91,70 brutto

Rücklage € 37,14 netto zzgl. 0% Ust (€ 0,00) gesamt € 37,14 brutto

Sanierungsdarlehen € 35,21 netto zzgl. 0% Ust

Abfertigung Hausbesorger € 4,70 netto

Bei Vertragsabschluss (schriftlich) fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis € 285.000,00

Eintragsgeb. 1,1% € 3.135,00

Grunderwebsst. 3,5% € 9.975,00

Provision € 10.260,00

Gesamt € 308.370,00

Ein **Energieausweis** der Klasse B, mit einem Heizwärmebedarf von 45,03 kWh/m²a, und FgEE mit 1,434 der Klasse C, 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.

*Schriftliche 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(at)kiesling-immobilien.at.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap