

## **Provisionsfrei - 3-Zimmer-Altbauwohnung - Nahe Volksoper**



**Objektnummer: 3653**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,64 €
<b>USt.:</b>	15,96 €

## Ihr Ansprechpartner



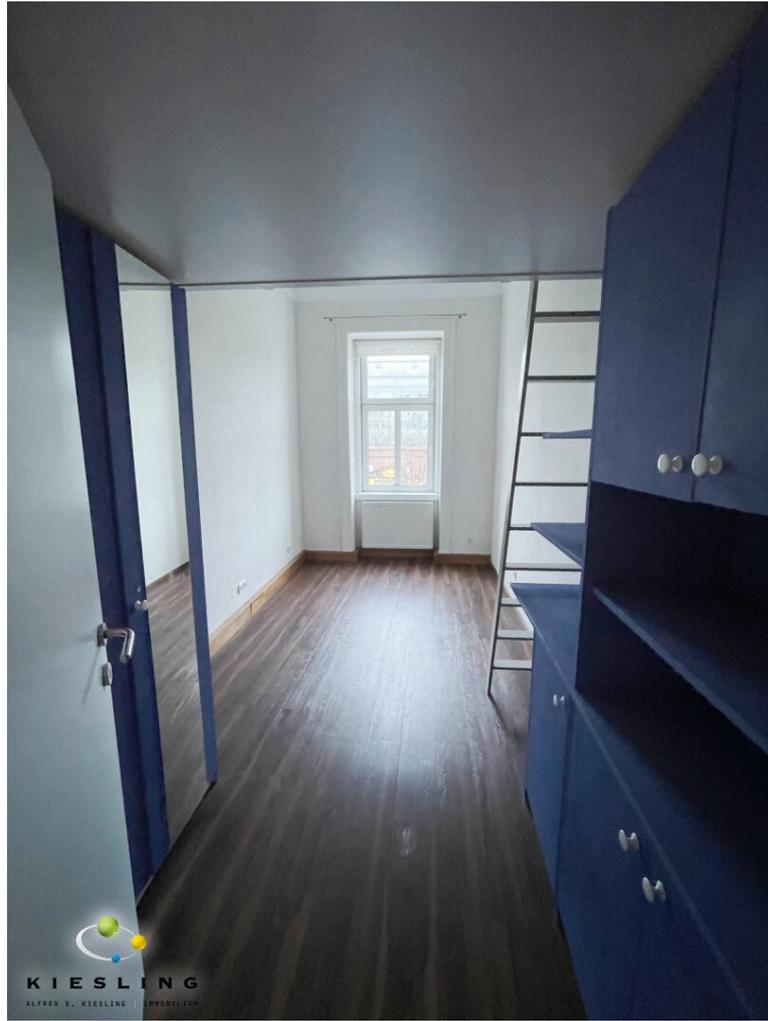
### **Alfred Xaver Kiesling**

Alfred X. Kiesling - Immobilien  
Migschitzgasse 9  
1230 Wien

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

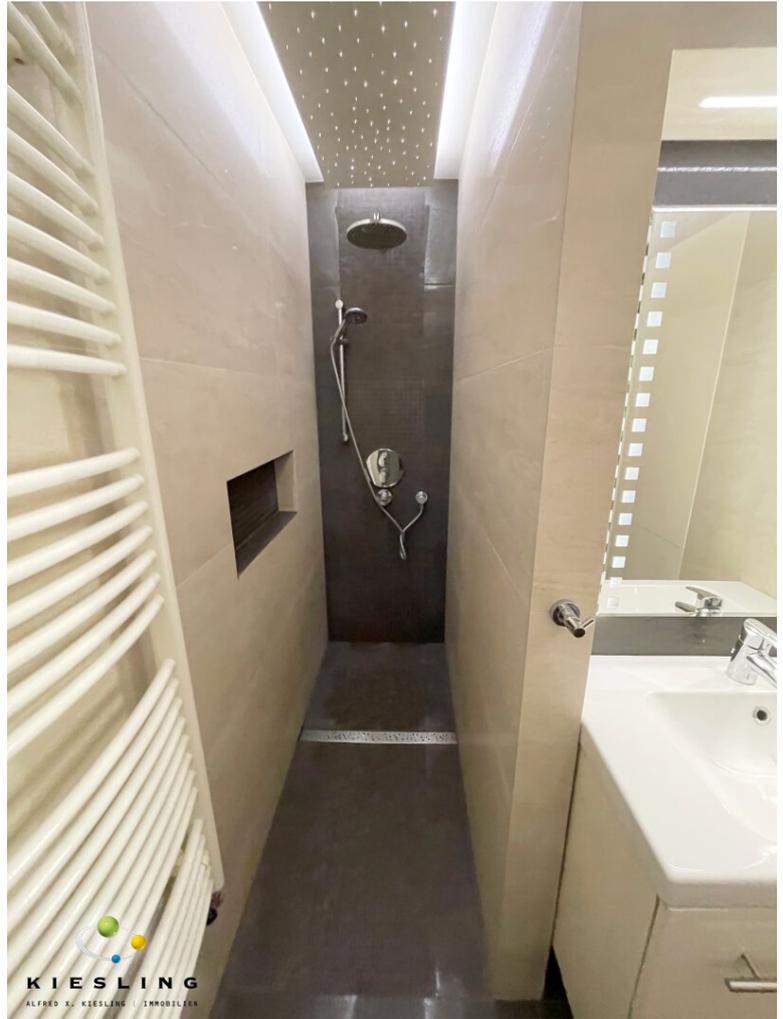
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

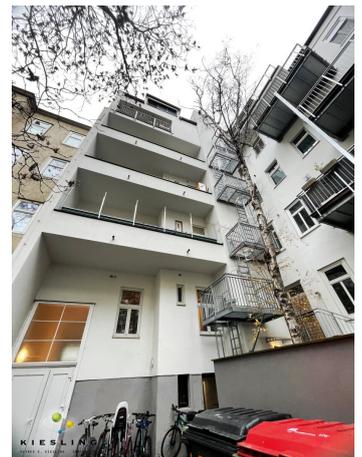


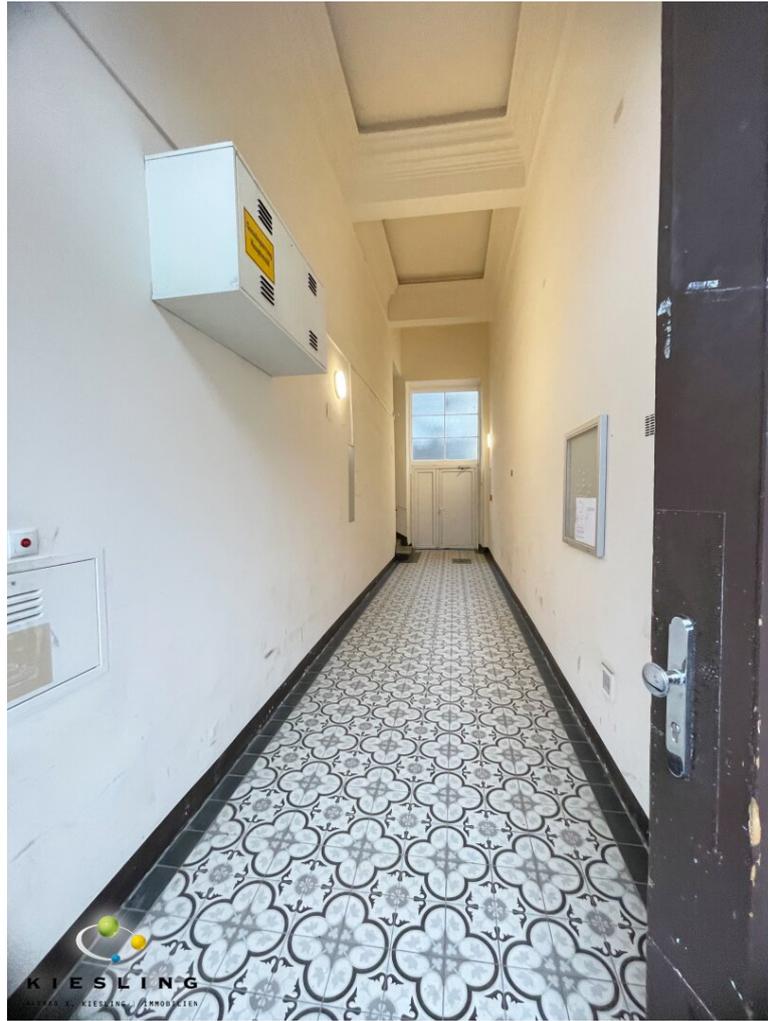














Planseite



Planskizze



## Objektbeschreibung

Diese **schöne** Wohnung Nahe Volksoper steht ab sofort zum Kauf.

**Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, 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 1. Obergeschoss besteht aus:**

- Vorraum
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2 mit
- Waschmaschinenkammerchen
- Wohn-Schlafbereich (Zimmer 3)

Diese **3-Zimmer-Wohnung** bietet dank Ihrer idealen Ausführung **viel Stauraum**.

Im Vorraum haben Sie in den verbauten Schränken genügend Platz für Ihre Garderobe. Die Kästen in Zimmer 1 und 2 bieten abermals Stauraum. Im Wohn-Schlafzimmer befindet sich eine verbaute Wohnwand und Platz für Ihren Fernseher. Weiters können Sie hier Ihren persönlichen Ess-Wohnbereich herrichten.

Eine Waschmaschine ist vorhanden. Sie befindet sich in einer abgetrennten Kammer im Zimmer 2 (siehe Plan).

Alle drei Zimmer sind mit Hochbetten ausgestattet.

**Zu beachten:** Im Haus ist ein Lift vorhanden, aber Wohnung Top 8 hat keine Berechtigung ihn zu nutzen. Wenn Sie den Lift nutzen wollen, können Sie diese dazuerlangen.

**Lagebeschreibung:** Das Haus, in welchem sich die Wohnung befindet ist in einer überdurchschnittlich guten Lage und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Ein detailliertes Lageprofil können sich nach Anfrage herunterladen.

Nahe: Volksoper, Nußdorfer Straße

*Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut:*

Straßenbahn: 37, 38 Canisiusgasse rund 360m

Bus: 37A, 40A Sternwartestraße rund 230m

U-Bahn: U6 Volksoper rund 300m

S-Bahn: S40 Franz-Josefs-Bahnhof rd. 1 km

*Nahversorgung:*

Im nahen Umkreis von rund 400m befinden sich einige Nahversorger wie Bäcker, Supermärkte, Drogerien.

Bankfilialen, Post, Trafiken, Tankstellen sowie Restaurants, Lokale und Cafés sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

*Ärztliche Versorgung:*

Allgemeinmediziner rund 160m

Zahnärzte rund 270m

Kinderärzte rund 310-380m

Apotheke rund 280m

Tierarzt rund 480m

*Kinderbetreuung und Schulen:*

Kindergärten 270-380m, Volksschulen rd. 230-490m, Gymnasium rd. 200m

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung in der Höhe von € 169,85 brutto setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 102,64 netto zzgl. 10% Ust (€ 10,26) gesamt € 112,90

Reperaturrücklage € 56,95 netto (0% Ust) gesamt 56,95

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 betrug € 299.381,04

**Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:**

Kaufpreis.....299.000,00 €

Eintragungsgebühr.....3.289,00 €

Grunderwerbssteuer.....10.465,00 €

Vertragserr. & Durchführung nach Vereinbarung

Provision wird vom Abgeber übernommen

**Gesamt.....312.754,00 €**

Ein Energieausweis der Klasse C, mit einem Heizwärmebedarf von 99,4 kWh/m<sup>2</sup>a und fGEE mit 1,63 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.

*Der Makler ist als Doppelmakler tätig.*

*Hinweis Provisionsfrei: Die Provision des Käufers übernimmt beim ausgeschriebenen Preis*

*der Verkäufer.*

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap