Nahe Augarten zum Kauf: möblierte 2-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock

Objektnummer: 3672

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,61 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	189.000,00 €

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.

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING

KIESLING

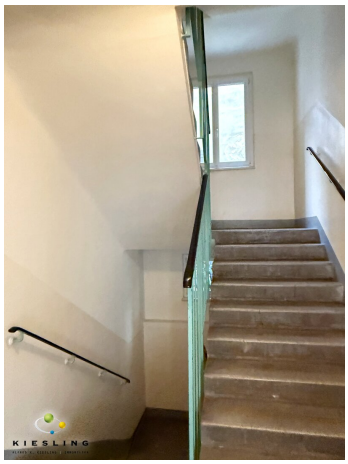
KIESLING

KIESLING
ALFRED K. KIESLING · IMMOBILIEN

KIESLING

KIESLING

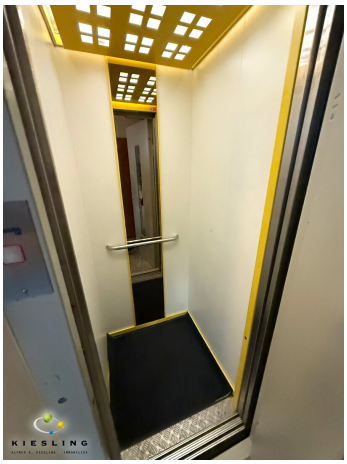
KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN


KIESLING

KIESLING

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING


KIESLING

KIESLING

KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

KIESLING

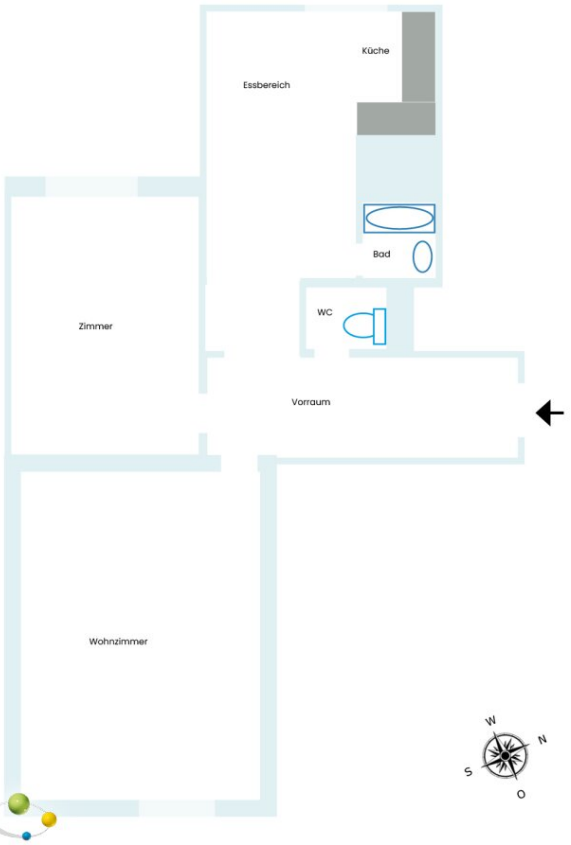
KIESLING

KIESLING

RESTMÜLL
KIESLING

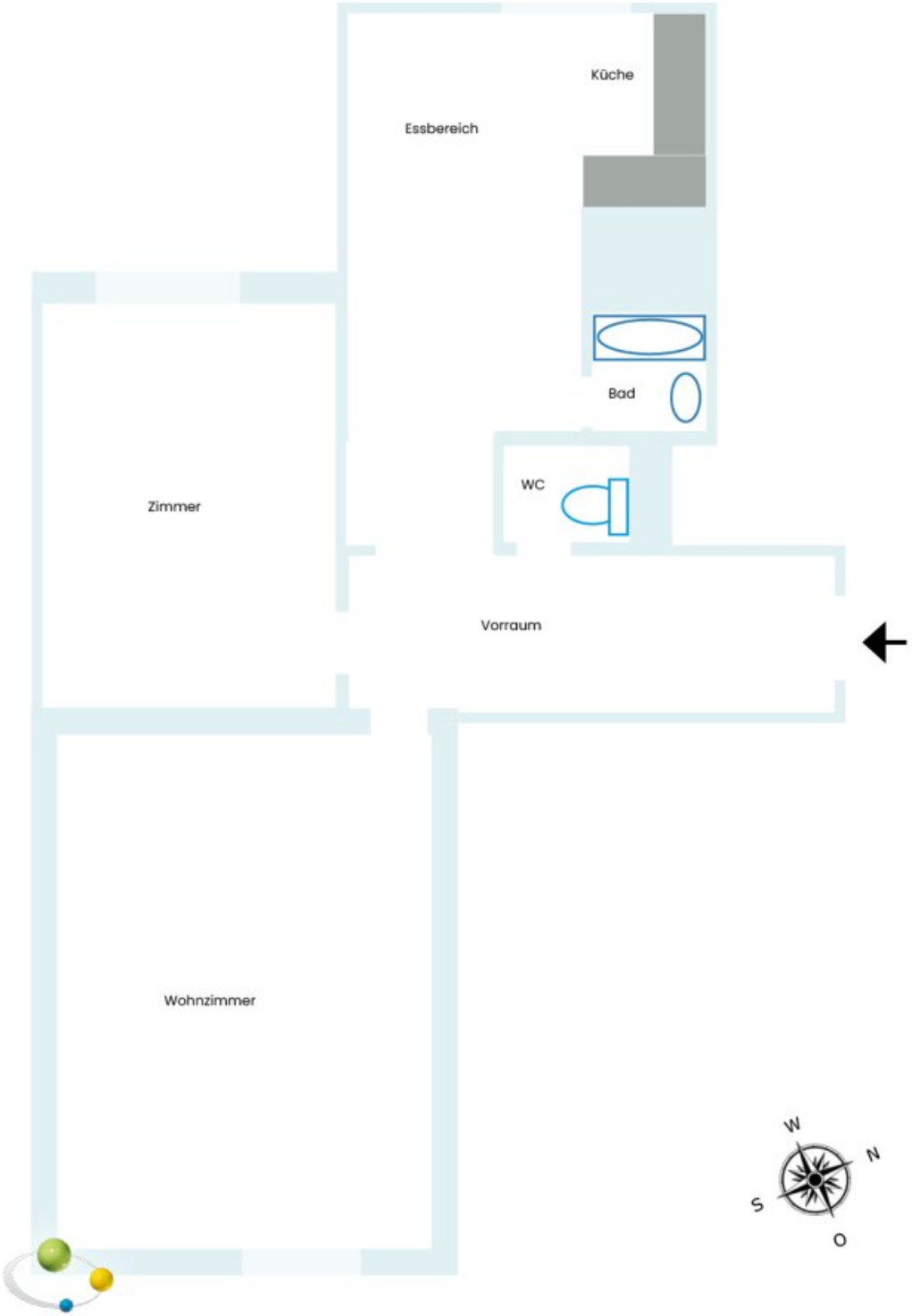
KIESLING

Plan



KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Plan



Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Wohnung Nahe Augarten** in 1200 Wien steht ab sofort zum Kauf.

Bitte nur **schriftliche Anfragen stellen.** Keine Anrufe. *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(at)kiesling-immobilien.at.

Die Wohnung befindet sich in Ihrem **ursprünglichen Zustand aus dem Jahre 1960**. Die Wohnung wurde nach Errichtung eingerichtet und ein paar Jahre genutzt. Danach wurde Sie als „Wiener Dependance" genutzt und ist die letzten 10 Jahre leer gestanden.
Sie befindet sich im **6. Liftstock** ist folgendermaßen aufgeteilt:
- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- Kellerabteil

Wecken Sie die Wohnung aus ihrem Dornröschenschlaf! Es scheint, als wäre hier die Zeit stehen geblieben. Sie wird verkauft wie sie liegt und steht (inklusive Inventar, welches sich momentan im Objekt befindet, zum Kauf. (s. Fotos) und wird nicht geräumt).

Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und adaptieren Sie die Wohnung nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

Vom **Vorraum** aus gelangen Sie zum WC, in das **Wohnzimmer**, zum **Schlafzimmer** und in die Essküche. Das **Badezimmer** verfügt über ein Waschbecken und eine Badewanne. Das **Esszimmer** verfügt über eine Küche sowie einen Essbereich.
Das Esszimmer sowie das Schlafzimmer sind in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Geheizt wird mittels Gaskonvektoren.

Lagebeschreibung:
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**!

Öffentliche Verkehrsverbindung: Nur 14 Gehminuten zur Schnellbahn
ca. 9 Gehminuten zur nächsten U-Bahnstation
Bus: 5A Brigittagasse rd. 130m
U-Bahn: U6 Dresdner Straße rd. 770m
Straßenbahn: 5 Rauscherstraße rd. 240m
Bahn: S1, S2, S3, S4, S7 Traisengasse rd. 1,1km

Nahversorgung und Infrastruktur:
Die Nahversorgung ist fußläufig vollständig und ausreichend gesichert.
Supermarkt, Bäckerei, Drogerie: rd. 250m, rd. 50-300m, rd. 230m
Trafik, Bank, Postfiliale: rd. 60m, rd. 350m, rd. 350m

Div. ärztliche Versorgung:
Allgemeinmediziner im Umkreis von 30m-260m
Zahnärzte rd. 460m
Kinderärzte im Umkreis von 1km, Apotheke rd. 260

Schulen & Kinderbetreuung:
Kindergärten rd. 200m-4000m
Volksschule rd. 190m-760m
Mittelschule und Gymnasium rd. 160m-780m

Restaurants und Lokale befinden sich im fußläufigen Umkreis rund 550m

Die Vorschreibung der Hausverwaltung für die Betriebskosten beträgt € 177,39 brutto/Monat.

Für das Jahr 2025 ist die thermische Sanierung des Gebäudes (insbesondere Dämmung der Gebäudehülle, Fenstertausch) geplant.

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 betrug ca € 250.000,-

*Bei **Kaufvertragsabschluss** fallen folgende Kosten an:*

Kaufpreis	189.000,00 €*
Eintragungsgebühr	2.079,00 €*
Grunderwerbssteuer	6.615,00 €
Provision	6.804,00 €
Gesamt	*204.498,00 €***

*Eintragungsgebühr ist derzeit bis zu einer Summe von € 500.000,00 abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet.
**zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung durch den Notar Dr. Martin Draxler, 2380 Perchtoldsdorf

Ein **Energieausweis** der Klasse D, mit einem Heizwärmebedarf von 112,00 kWh/m²a, fGEE 2,79 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.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap