

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Kaufpreis:	189.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

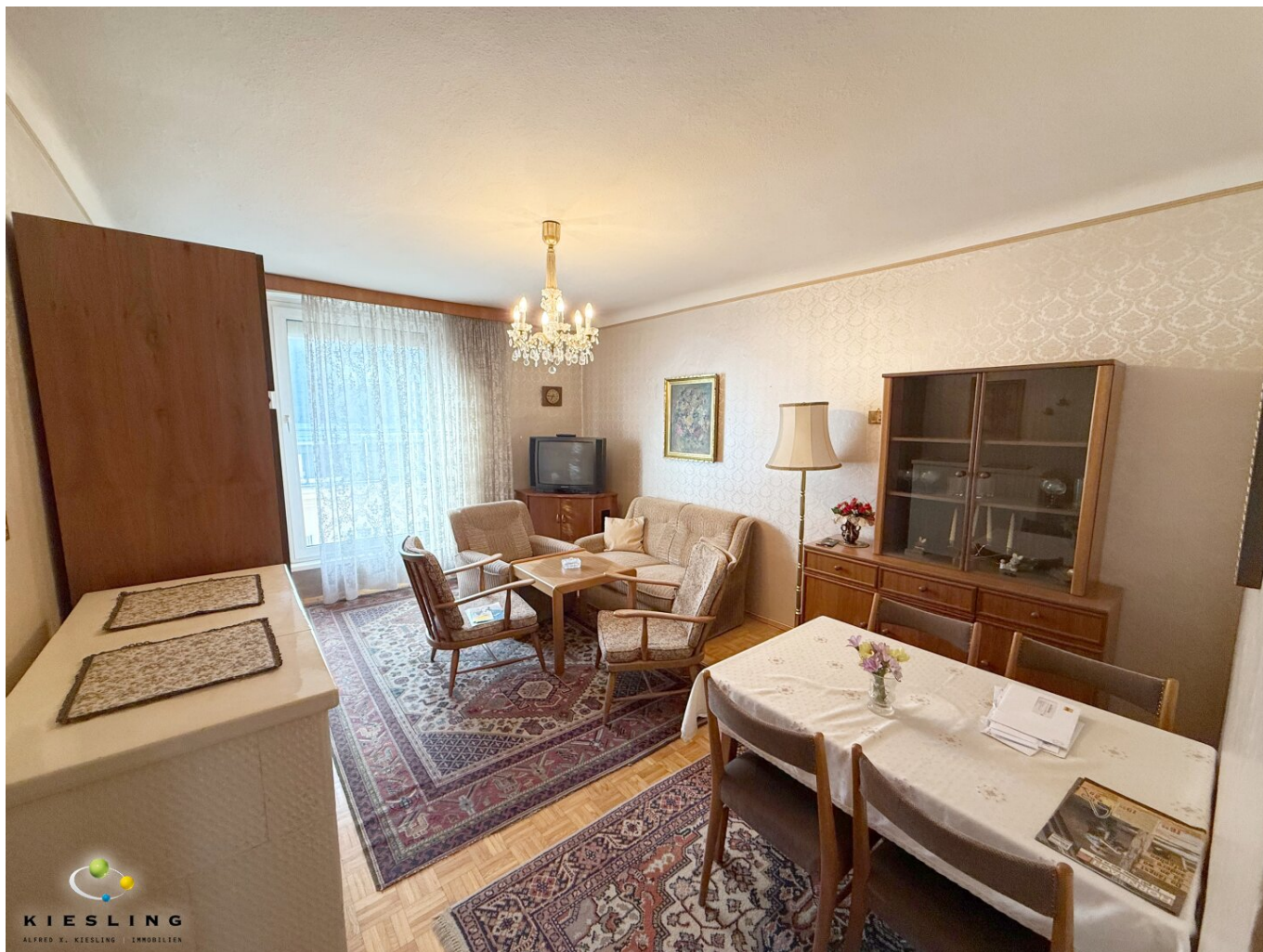


Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

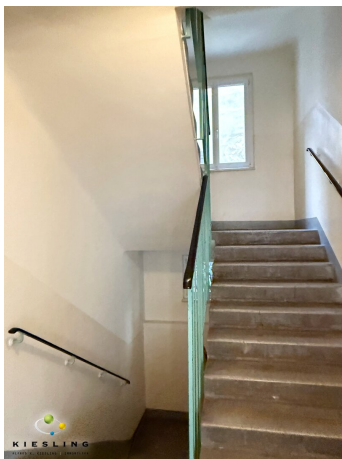
T 0664 16 45 458
H + 43 664 16 45 45 8

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












KIESLING
ALFRED & KIESLING IMMOBILIEN

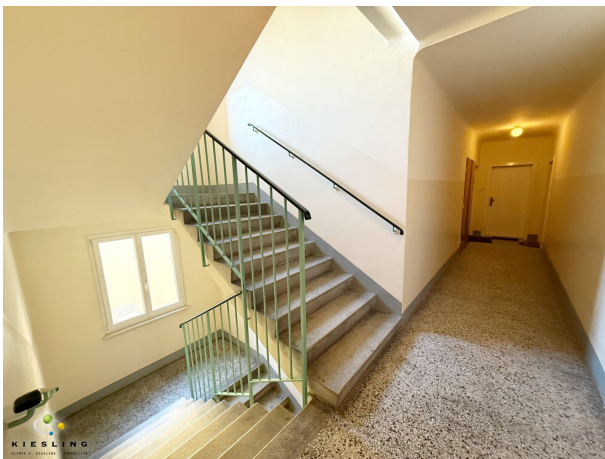


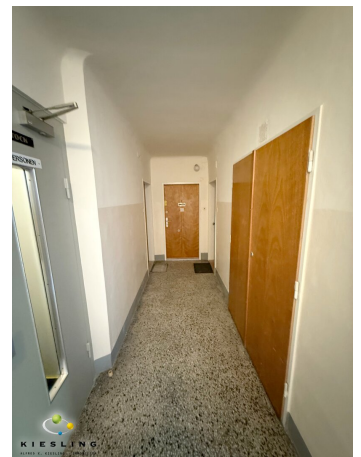

KIESLING
ALFRED & KIESLING IMMOBILIEN



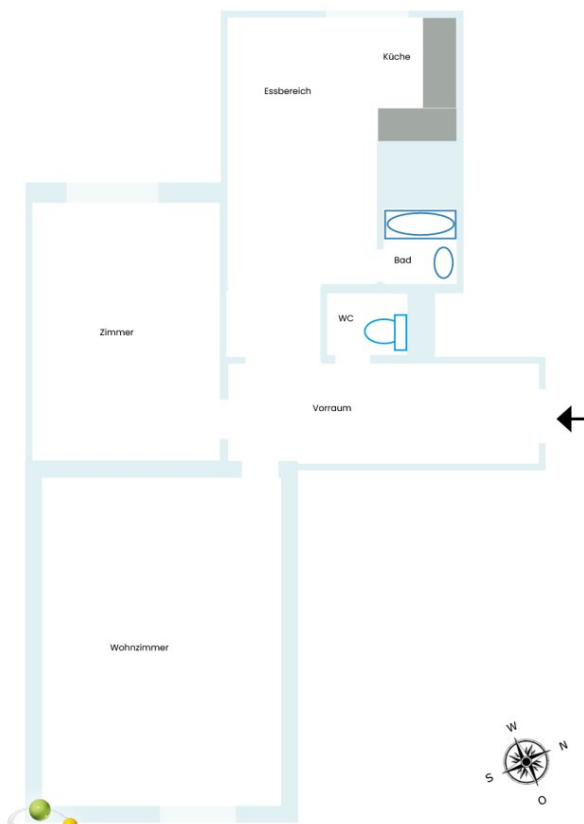

KIESLING
ALFRED & KIESLING IMMOBILIEN



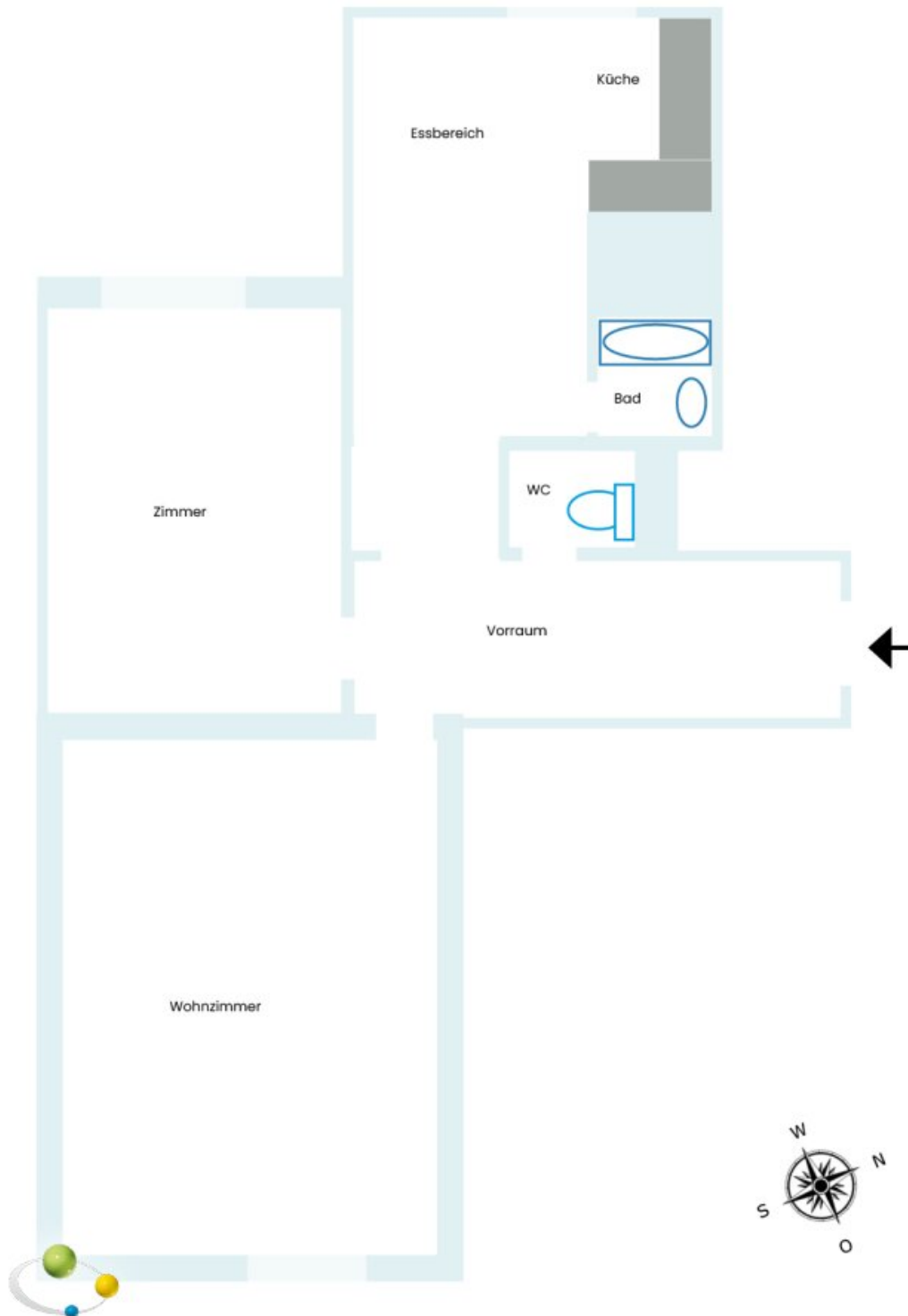




Plan



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 und Grunderwerbssteuer sind derzeit 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