

**Attraktives Wohnungspaket zum Kauf - 3 Wohnungen -
Bezirke 1100, 1140 und 1170 Wien**



Wohnung1

Objektnummer: 3667

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	899.000,00 €

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.

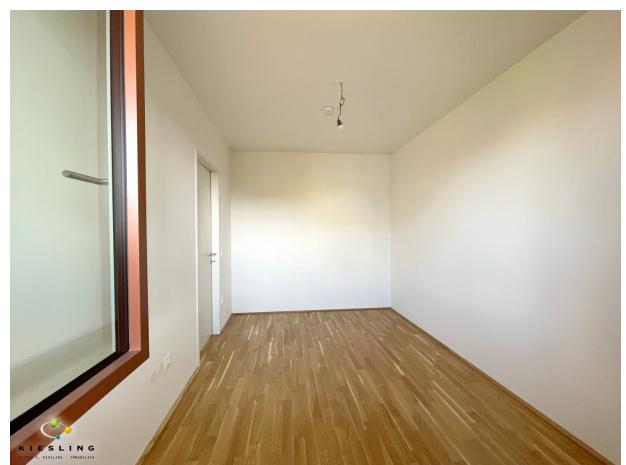
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN
WÜNSCHT
FROHE WEIHNACHT,
ERHOLSALE FEIERTAGE UND EINEN
GUTEN RUTSCH INS NEUE JAHR!











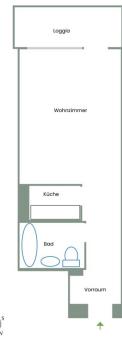


KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN



Plankasse Wohnung 1
1170 Wien

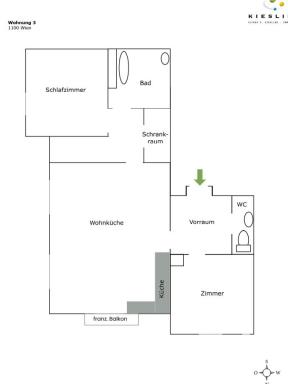
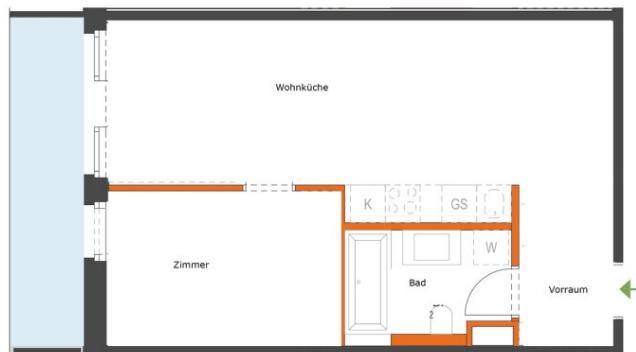
KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN



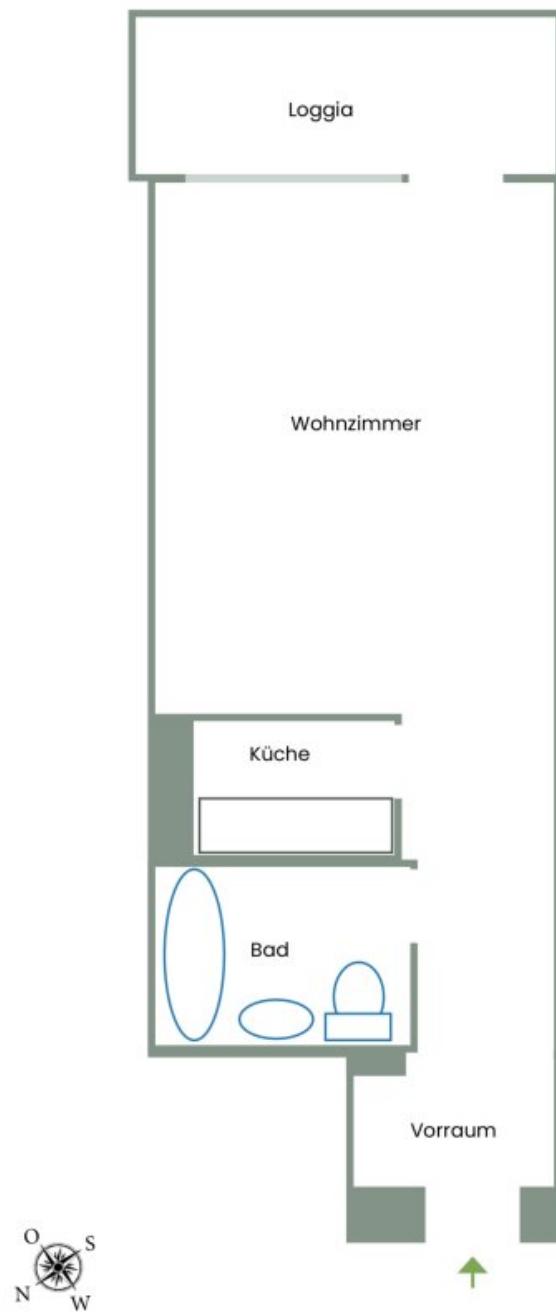
KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN



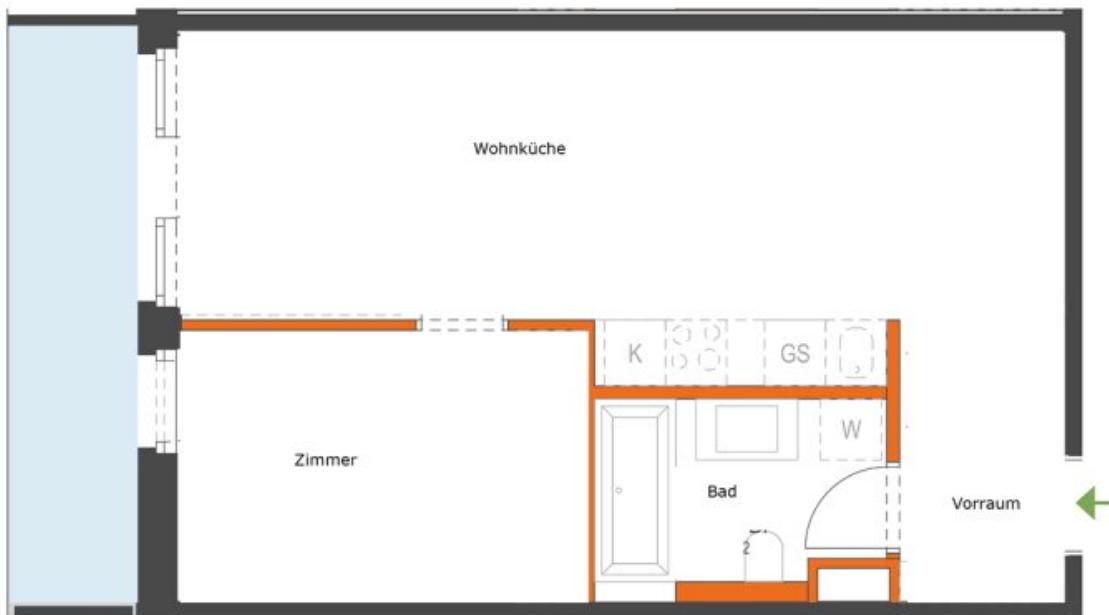
Wohnung 2
1130 Wien



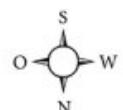
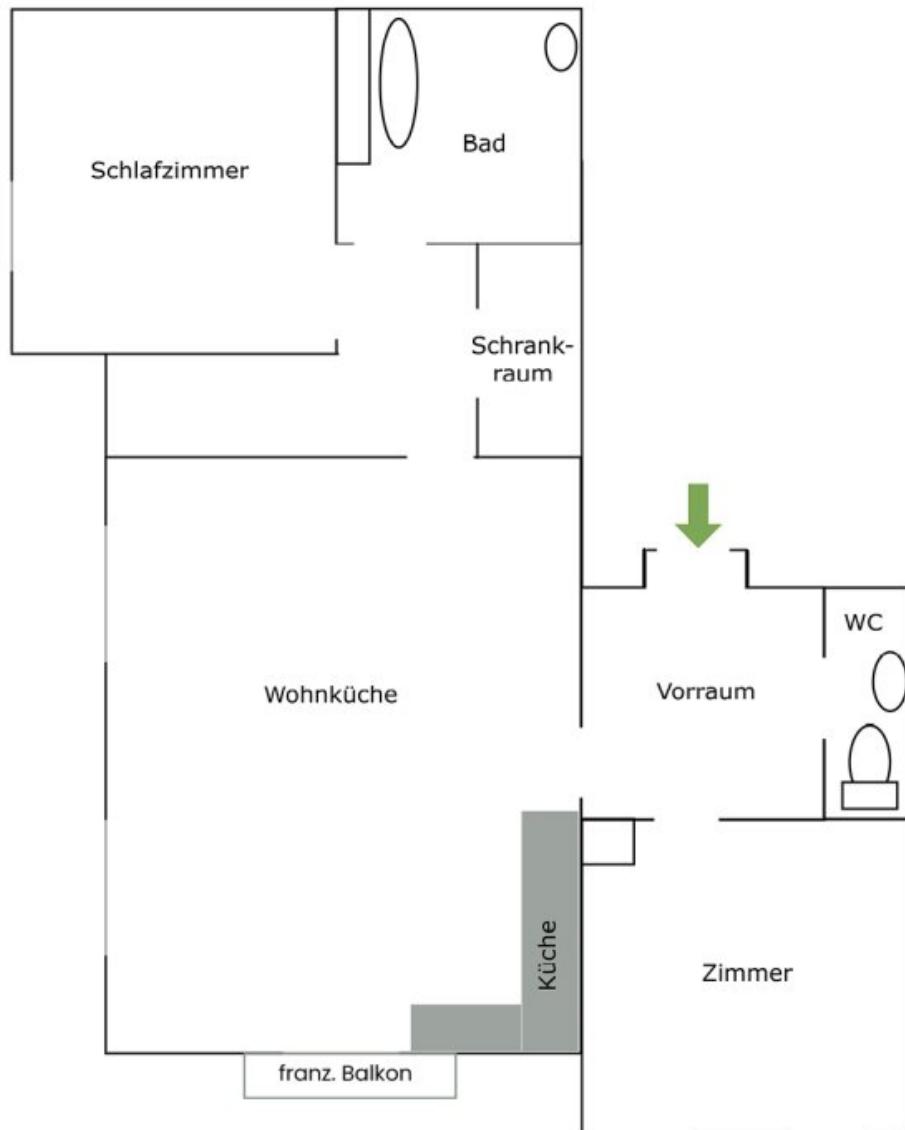
Planskizze Wohnung 1
1170 Wien



Wohnung 2
1130 Wien



Wohnung 3
1100 Wien



Objektbeschreibung

Zum Kauf steht dieses attraktive Wohnungspaket, bestehend aus **drei Wohnungseigentumsobjekten**.

- Wohnung 1: Sautergasse 60, 1170 Wien, mit ca. 29,5m² – 1 Zimmer
- Wohnung 2: Spallartgasse 19, 1140 Wien, ca. 46,79m² – 2 Zimmer

Die dritte Wohnung wir noch aus Privatvermögen eingebracht:

- Wohnung 3: Rotenhofgasse 41, 1100 Wien, mit ca. 87m² – 3 Zimmer

Share Deal Option!

Den Jahresabschluss 2023 der GmbH und jegliche andere Details erhalten Sie nach Anfrage. Verlustvorträge in der Höhe von € € 93.000,-

- Wohnung 1 mit Loggia: Neubau, 1170 Wien

Ideal als Starterwohnung

Nähe Kongressbad

ca. 29,5m² Wohnfläche

Unbefristet vermietet. Bruttogesamtmiere inkl. Akonto WW und Heizung 2025: ca. € 635,00

Diese Wohnung verfügt über:

- Vorräum
- Wohnschlafraum mit Ausgang auf die
- Loggia
- Küche
- Diele
- Badezimmer mit Badewanne mit
- WC

Das Haus verfügt über einen Lift, Fahrradabstellraum und Waschküche.

Lagebeschreibung: Nahe Kongresspark, Hernals.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut gegeben: nur 3 Gehminuten zur Straßenbahn, nur 7 Gehminuten zur S45 (Lokalbahnhof Hernals)

Nahversorgung und ärztliche Versorgung im fußläufigen Umkreis!

- Wohnung 2 mit Loggia: Neubau 1140 Wien

HMZ netto 2025: € 567,49 (befristet vermietet bis Juni 2028)

Die Wohnung im 5. Obergeschoss (mit Lift) verfügt über:

- Vorraum
- Bad mit WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Loggia
- Kellerabteil

Der Rücklagenstand per Ende 2024 betrug € 26.653,25

Lagebeschreibung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut gegeben:

Strassenbahn: 10 Laurentiusplatz rund 220m, 49 Breitensee rund 320m

Bus: 51A Leyerstraße rund 490m

UBahn: U3 Hütteldorfer Straße rund 380m

S-Bahn: S45 Breitensee rund 370m

Ein Energieausweis der Klasse A, mit einem Heizwärmeverbrauch von 22,28 kWh/m²a, fGEE 0,722 mit der Klasse A, 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.

- Wohnung 3: Neubau 1100 Wien

3 Zimmer mit Balkon, ca. 87,00m²

HMZ netto 2025: € 854,54; befristet vermietet

Diese Wohnung verfügt über:

- Vorraum
- WC
- Zimmer 1
- Wohnküche mit französischen Balkon
- Gang
- Schrankraum
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne
- Zimmer 3
- Kellerabteil

Der Rücklagenstand per Ende 2023 betrug € 38.476,00

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in der Nähe vom Laubeplatz, Brunngraberhof und Arthaberplatz.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus und Straßenbahn, ca. 20 Gehminuten zur U1; die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick auf die Nähe zur Quellenstraße, der Laxenburger Straße, der Laaer-Berg-Straße, der Favoritenstraße sowie folgend zum höherrangigen Straßennetz sehr gut.

Ein Energieausweis der Klasse D, mit einem Heizwärmebedarf von 106,4 kWh/m²a, fGEE 2,15 mit der Klasse D, 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.

Bei **Kaufvertragsabschluss** fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis 899.000,00 €

Eintragungsgebühr 9.889,00 €

Grunderwerbssteuer 31.465,00 €

Provision 32.364,00 €

Gesamt 972.718,00 €*

*zzgl. Vertragserrichtung- und Eintragungsgebühr

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m
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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap