

**Anlagewohnung/Vororgewohnung: schöne, helle
3-Zimmer-Wohnung in guter Lage!**



Objektnummer: 3686

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	82,77 €
USt.:	8,28 €

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.





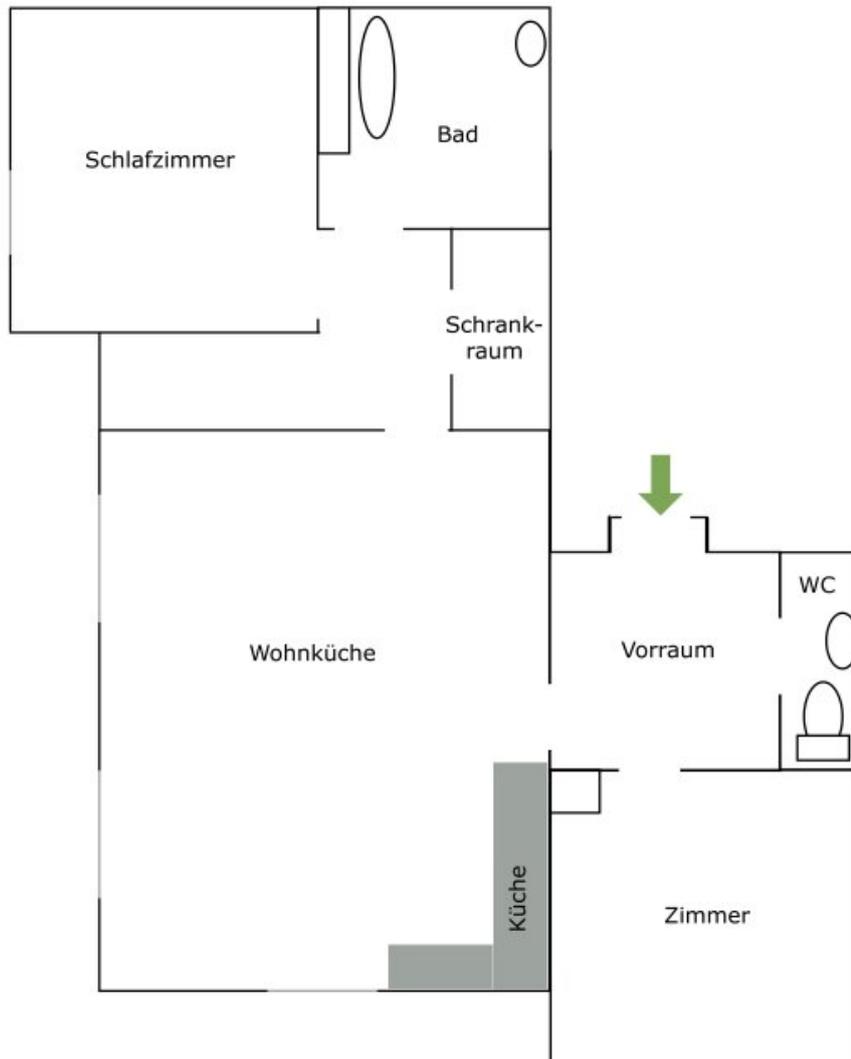








Planskizze



Objektbeschreibung

Diese **helle 3-Zimmer**-Wohnung 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.

Die **Wohnung im 3. Obergeschoss (mit Lift)** verfügt über:

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

Die Wohnung ist bis April 2028 befristet vermietet. Der Hauptmietzins netto beträgt € 854,54.

Vom **Vorraum** gelangen Sie zur **Toilette** in eines der **Zimmer** sowie in die helle und **geräumige Wohnküche mit französischen Balkon**. Die Küche ist voll ausgestattet. Sie verfügt über Herd, Backofen, Geschirrspüler von Bosch, Waschbecken, Arbeitsplatte, Ober- und Unterschränke sowie einen Eiskasten. Von hier kommt man über den Gang zum **begehbaren Schrankraum**, in das zweite **Schlafzimmer** und in das Badezimmer. Im **Badezimmer** befindet sich eine Badewanne, Handtuchtrockner, Waschbecken und Spiegel.

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses bis April 2028 sind Besichtigungen nur schwer möglich.

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. Genauere Information können Sie dem Lageprofil nach Ihrer Anfrage.

Das Objekt befindet sich in der Nähe vom Laubeplatz.

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist sehr gut. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus und Straßenbahn.

Straßenbahn: 11, O Arthaberplatz (rd. 320m)

Bus: 120, 200 Quellenplatz (rd. 340m)

U-Bahn: Reumannplatz (rd. 750m)

Lokalbahnhof: Kliebergasse (rd. 1,24km); S1, S2, S3, S4, S60 Matzleinsdorferplatz (rd. 1,33km)

Nahversorgung, Infrastruktur, Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung:

Die Nahversorgung ist fußläufig vollständig und sehr gut gesichert.

Bäckerei, Supermarkt, Drogerie: rd. 340m, rd. 300m, rd. 520m

Trafik, Bank, Postfiliale: rd. 360m, rd. 360m, rd. 260m

Kindergarten rd. 150m, Volksschulen 340m-610m, Mittelschulen ca. 550m

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 130m, Zahnarzt rd. 350m, Kinderarzt rd. 450m, Apotheke rd. 260m

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung in der Höhe von € 338,43 setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten netto € 170,15 zzgl. 20% Ust (€ 17,02), brutto € 187,17

Rücklage € 151,26 netto (0% Ust)

Der Rücklagenstand per Ende 2023 betrug € 38.476,60

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:

Kaufpreis 335.000,00 €

Eintragungsgebühr 3.685,00 €

Grunderwerbssteuer 11.725,00 €

Provision 12.060,00 €

*Gesamt** 362.460,00 €

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

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.

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.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap