

Helle Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse, Weitblick über Wien, Garagenstellplatz



Objektnummer: 3692

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	585.000,00 €
Betriebskosten:	182,25 €

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.







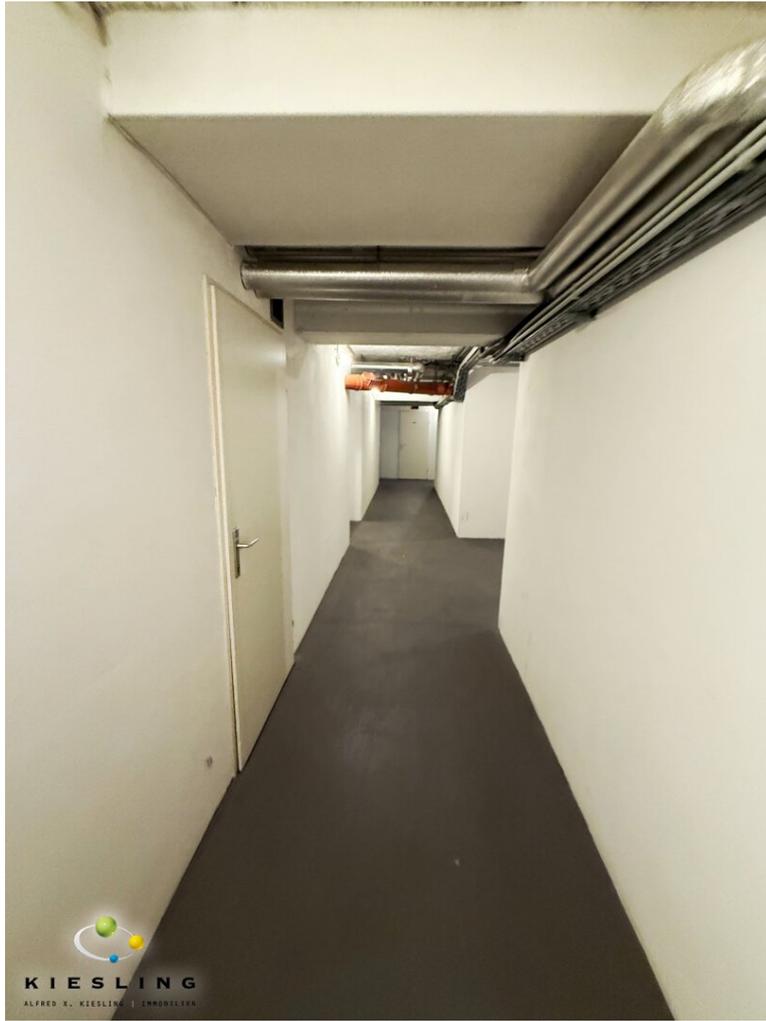















KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN




KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN




KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

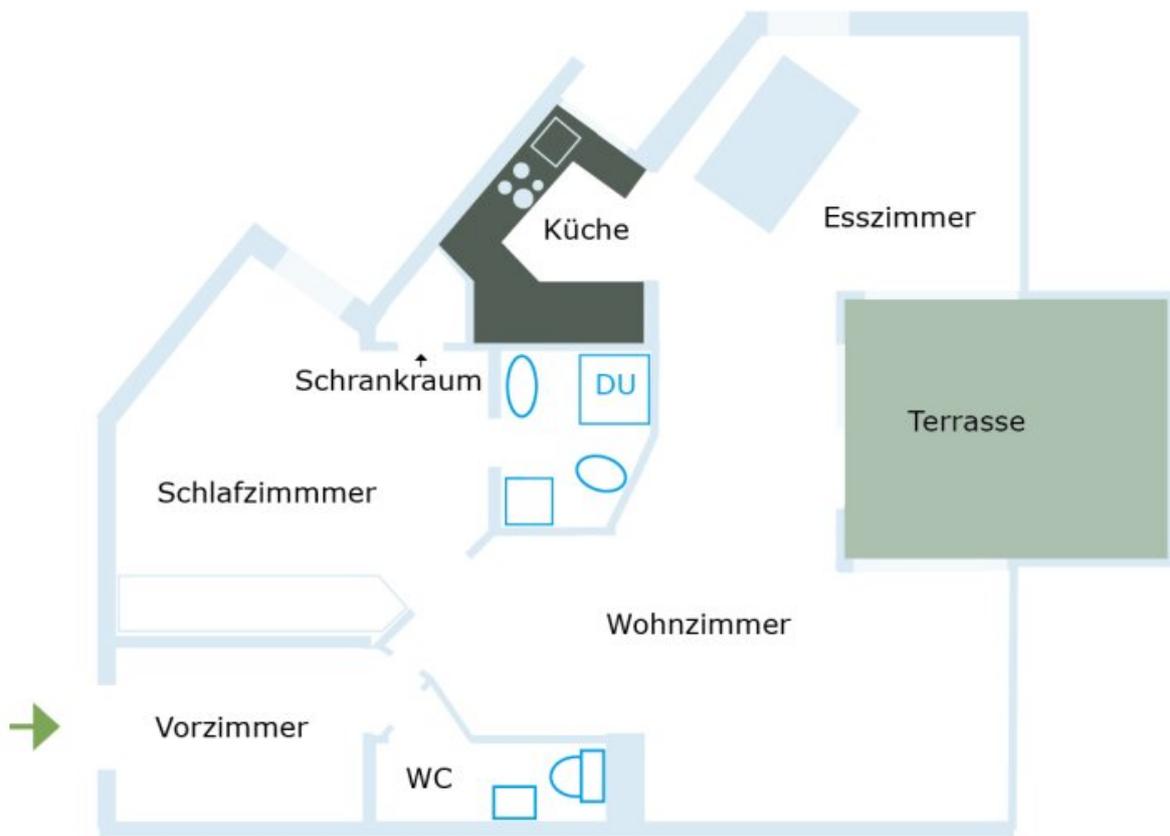




Plan



Plan



Objektbeschreibung

Diese **stilvolle lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung** in wunderschöner Lage im 19. Bezirk - Höhe Pötzleinsdorf - steht ab sofort zum Kauf.

Wir bitten um eine **schriftliche Anfrage**.

Die Wohnung in absoluter **Top-Lage und Traum-Fernblick** über Wien befindet sich im 5. Obergeschoss - **Dachgeschoss** - (mit Lift) und verfügt über:

- Vorraum
 - WC
 - Schlafzimmer (mit neuem unbenutzten Bett) mit
 - Bad en suite
 - Wohnzimmer
 - Küche
 - Esszimmer
 - Terrasse
-
- Garagenstellplatz Nr. 17
 - großzügiges Kellerabteil

Diese **stilvoll, teilmöblierte und lichtdurchflutete** Eigentumswohnung lädt auf Anhieb zum **Wohlfühlen** ein! Sie wurde rein als Wien-Wohnung genutzt.

Auf rund 74m² Wohnfläche befinden sich **Vorraum, WC, Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer, der offengestaltete, helle Wohnbereich, sowie die kleine, feine Küche mit Essbereich**. Der Ausgang von der **Terrasse** ist von der Küche und vom Wohnbereich getrennt. Die rund 10 m² Terrasse ist mit einer **elektrischen Markise**, einem **Vollholzboden** und einer **aussenliegenden Beleuchtung** ausgestattet.

Im **Schlafzimmer** befindet sich ein **neues Doppelbett**. Das **Badezimmer** ist über eine hochwertige Schiebtür zu erreichen. Ausgestattet mit **Waschbecken, Waschmaschine, Dusche mit Duschwand, Bidet** sowie **Spiegel** und **Handtuchtrockner**, fehlt es Ihnen hier an Nichts!

Eine **Klimaanlage** ist vorhanden, welche für angenehmes Raumklima auch zur heißen Jahreszeit sorgt.

Im Haus befindet sich eine **Garage**. Der **Garagenplatz Nr 17** liegt direkt neben dem Zugang zum Haus. Der Kaufpreis der Garage beläuft sich auf € 25.000,00

Eine **Sauna mit Dusche und Ruhebereich, WC** sowie ein **Fahrradraum** und eine **Waschküche mit Trockenbereich und ein Garten** stehen Ihnen ebenfalls zur Mitbenutzung

zur Verfügung!

Eine **Sauna** mit Dusche und Ruhebereich und ein **Fahrradraum** stehen Ihnen ebenfalls zur Mitbenutzung zur Verfügung!

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft. Nähere Details zum Mobiliar entnehmen Sie bitte unserem Exposé.

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Genauere Information können Sie dem Lageprofil nach Ihrer Anfrage.

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

Straßenbahn: 41 Pötzleinsdorf rund 860m

Bus: 41A Pötzleinsdorfer Friedhof rund 130m

Lokalbahnhof: S45 Gersthof rund 2,7km

Nahversorgung, Infrastruktur, Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung:

Die Nahversorgung ist fußläufig sehr gut gesichert.

Bäckerei, Supermarkt, Drogerie: rd. 240, rd. 630m, rd. 1,3km

Trafik, Bank, Postfiliale: rd. 1,2km, rd. 1,2km, rd. 640m

Kindergarten rd. 520m, Volksschulen 1,2km - 1,6km

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 30m, Zahnarzt rd. 490m, Kinderarzt rd. 1,8km, Apotheke rd. 640m, Tierarzt rd. 820m

Restaurants, Bars und Lokale befinden sich ebenfalls in naher Gehweite (410m - 1,7km)

Ein Traum für **Neustifter-Kirtag-Freunde**: in nur 2 Gehminuten sind Sie mittendrin!

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer überdurchschnittlich guten Lage und weist eine gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Genauere Information entnehmen Sie bitte dem Lageprofil aus der Dropbox!

Die Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf € 457,11

Betriebskosten € 182,25 netto zzgl. 10% Ust (€ 18,22) gesamt € 200,47 brutto

Akonto Heizung € 115,00 netto zzgl. 20% Ust (€ 23,00) gesamt € 138,00 brutto

Akonto Warmwasser € 32,00 netto zzgl. 10% Ust (€ 3,20) gesamt € 35,20 brutto

Rücklage € 83,43 netto zzgl. 0% Ust gesamt € 83,43 brutto

Der Rücklagenstand per 31.12.2024 betrug € 56.018,04

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

Kaufpreis	585.000,00 €
Garage	25.000,00 €
Eintragungsgebühr	6.710,00 €**
Grunderwerbssteuer	21.350,00 €
Provision	21.960,00 €
Gesamt*	660.020,00 €

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

**Eintragungsgebühr ist derzeit abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet

Ein **Energieausweis** mit der Klasse B mit einem Heizwärmebedarf von 50,00 kWh/m²a 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.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap