

3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garage in 1230 Wien - ideale Familienwohnung



Objektnummer: 3693

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 1976 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 93,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 73,57 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,10 |
| Gesamtmiete | 1.190,08 € |
| Kaltmiete (netto) | 883,60 € |
| Kaltmiete | 1.081,89 € |
| Betriebskosten: | 198,29 € |
| USt.: | 108,19 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

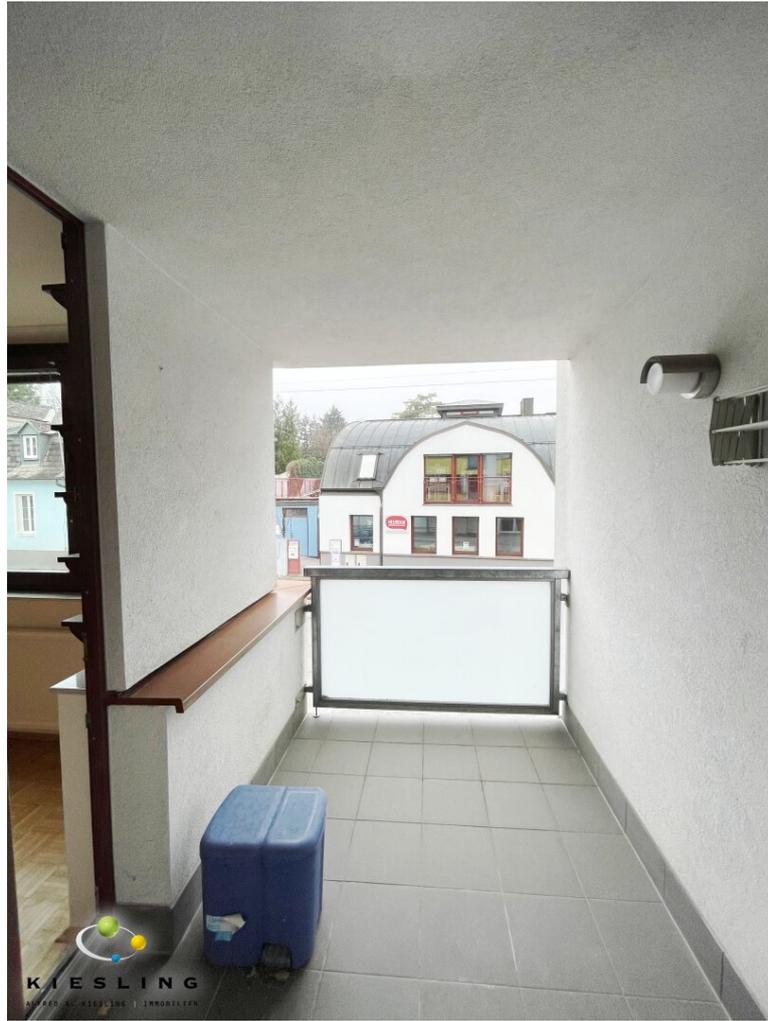
Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9





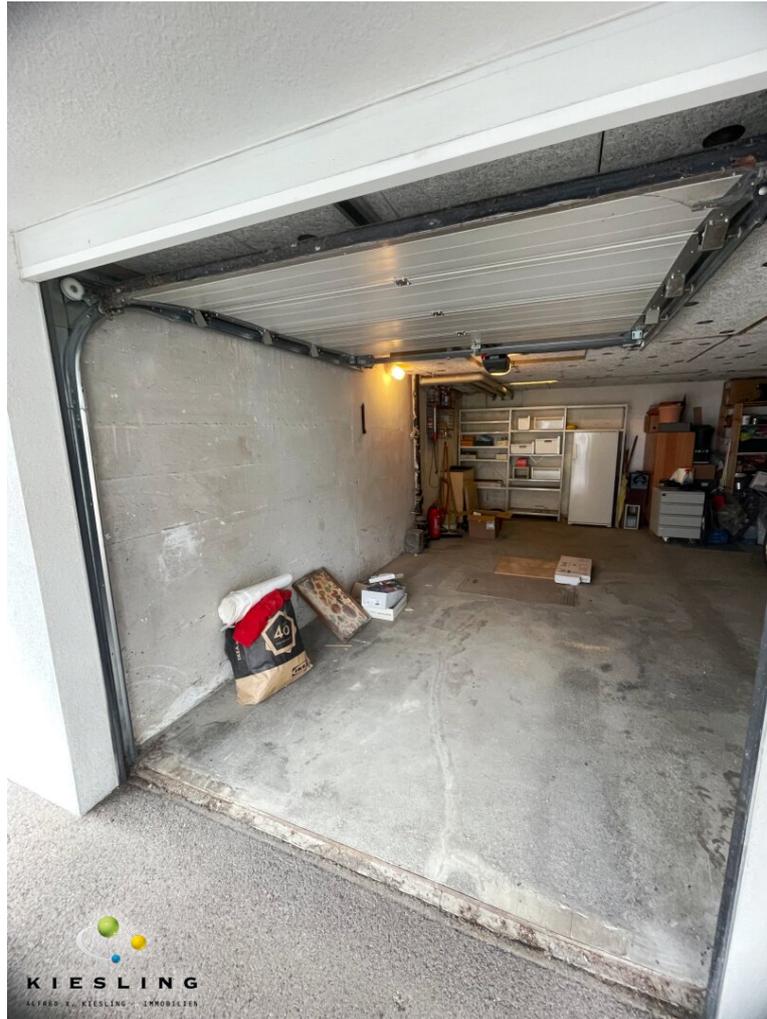












KIESLING
ALFRED V. KIESLING - ZIMMERLESEN



KIESLING
ALFRED V. KIESLING - ZIMMERLESEN

DER WEG ZU IHREM NEUEN ZUHAUSE



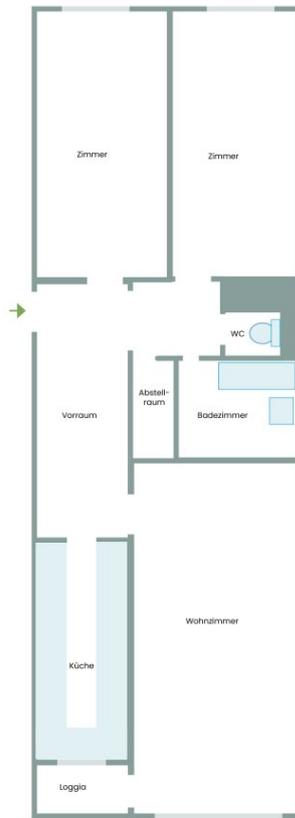
1. **Schriftliche Anfrage** über die Plattform, auf welcher Sie die Anzeige gefunden haben (Ihre Daten vollständig & korrekt ausfüllen).
2. Sie erhalten binnen 24 Stunden ein **Kaufrecht mit Escrow** und möglichen Besichtigsterminen **Bitte Spätm Ödnar kontaktieren!**
3. **Besichtigung**
 - Bitte wachen Sie, dass aufgrund der Einstufungsgewährperiode trotz Bemühung um Entfalltermine, diese nun leider ausfallen und sich nur innerhalb der nächsten Wochen angehen werden.
 - Zum Besichtigungstermin brauchen Sie **keine persönlichen Unterlagen** (Ausweis, Einkommensnachweise etc.) mitzubringen.
 - Kommen Sie bitte **günstlich zum vereinbarten Termin**.
 - Verabreden Sie bitte, dass Sie vom Eigentümer bei kurzfristigen Absagen oder Nichterscheinen für weitere Termine gegenseitig sind.
4. Nach der Besichtigung wählen Sie zB für und Wälder ab. Frühestens 1 Tag nach der Besichtigung können Sie eine Zusage übermitteln! Wir weisen darauf hin, dass nach Übermittlung des Mietantrages, dieses verbindlich ist und ein Kuckert aufgrund von Scheiternsitz gegenüber dem Vermieter, mit erheblichen Kosten verbunden ist. Sie wollen die Wohnung armieren? Dann besprechen Sie bitte nachfolgenden Ablauf:
- a. Laden Sie sich **alle Dokumente** aus der Dropbox herunter. (Link im Exposé 6.1 in der Mitte)
 - b. Bitte füllen Sie
 - 8_Mietantrag
 - 10_ZB
 - 8_Selbstauskunft
 - ggf. 12_Besichtigungserklärung
 vollständig und leserlich aus (Ehre Paktler ankreuzen, die notwendig sind bzw. alle Daten eingeben, die gefragt sind) im Mietantrag haben Sie die **Möglichkeit Änderungsanträge** im übergebenen Mietvertragsentwurf (Datum Nr. 9_MV_Entwurf) **Wichtig bekannt zu geben!**
6. Gegenfalls erstellen Sie ein kurzes Schreiben, in welchem Sie sich selbst vorstellen, da Sie (der Vermieter nicht genügend kennen kann) und für einen der übergebenen Unterlagen eine Entscheidung fällen muss. (Anleitung Seite 2)
8. Bitte bringen Sie **alle benötigten und ausgefüllten Unterlagen** (8_Mietantrag, 10_ZB, 8_Selbstauskunft, ggf. 12_Besichtigungserklärung, und das Schreiben an den Vermieter) per Mail an office@kiesling-immobilien.at.

Nicht der Schriftsatz macht das Rennen, nur die **vollständig ausgefüllten** und gesammelt geordneten Daten kommen in die Entscheidungsphase beim Vermieter.

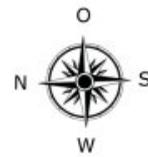
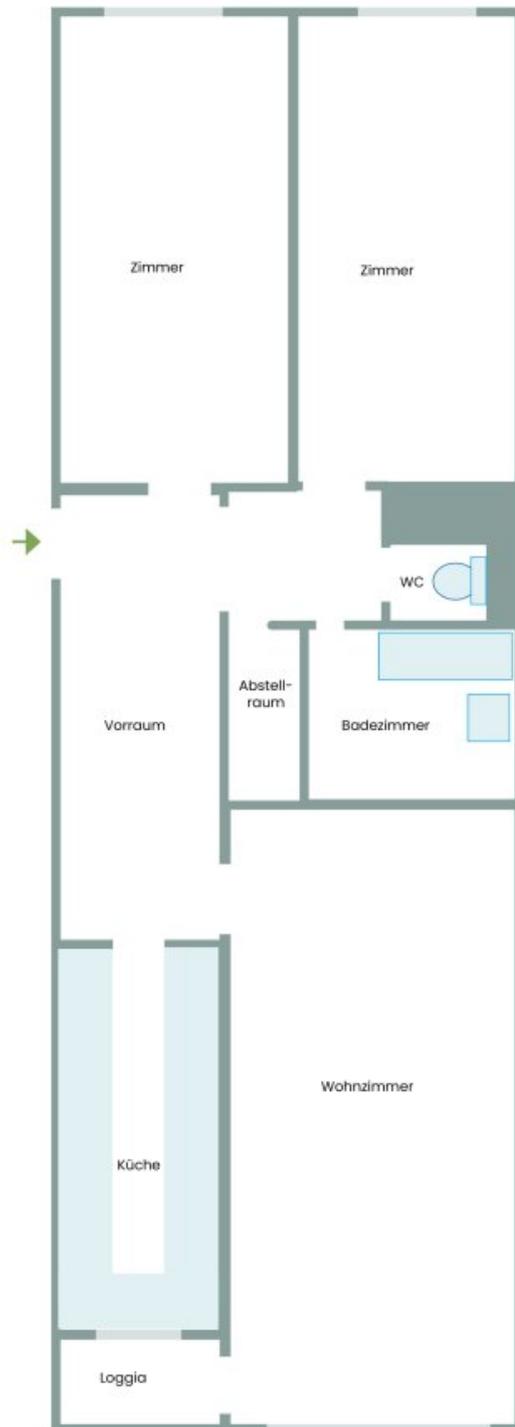
<https://www.instagram.com/kieslingimmobilien>
www.facebook.com/kieslingimmobilien
www.youtube.com/channel/UCjgmgmm

KIESLING M. 0964 19 41 49 8 | Magergasse 8 1200 Wien
ALFRED V. KIESLING - ZIMMERLESEN office@kiesling-immobilien.at - www.kiesling-immobilien.at

Plan



Plan



Objektbeschreibung

Diese **schöne 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in der Nähe des Maurer Hauptplatzes in einem gepflegtem Neubau Ecke Valentingasse/Ölzeltgasse.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfrage PER EMAIL – 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**.

Die **Wohnung im 1. Obergeschoss** (ohne Lift) wird **vorerst auf 10 Jahre befristet** vermietet und verfügt über:

- großen Vorraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- WC
- Badezimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia

- Kellerabteil
- Garagenplatz

Betreten Sie die Wohnung, gelangen Sie in den **geräumigen, luftigen Vorraum**, in welchem sich eine einladende Garderobe verbauen lässt. An Stauraum wird es Ihnen ebenfalls nicht fehlen!

Die **Raumaufteilung ist sehr gut**. Alle Zimmer sind von hier aus **zentral begehbar**: Badezimmer (inkl. Badewanne und Waschmaschinenanschluss), WC, Abstellraum, Zimmer 1 und Zimmer 2 sowie die Küche und das Wohn-Esszimmer.

Die **DAN-Küche** ist ausgestattet mit Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi, Dunstabzug, Arbeitsplatte, Waschbecken sowie Schränke, welche genügend Stauraum bieten.

Der Wohnung ist ausserdem ein **Kellerabteil** zugeordnet.

In der selben Stiege befindet sich eine gemeinschaftlich genutzte **Waschküche** mit großer Waschmaschine, Wäscheschleuder und Trockner. Weiters befindet sich im Erdgeschoß ein **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum** der gemeinschaftlich genutzt wird.

Die beiden Zimmer (Schlaf-/Kinderzimmer) sind hofseitig nach **Osten ausgerichtet und schauen in's Grüne.**

Die Wohnung wurde 2023 saniert: Parkettboden geschliffen und versiegelt, Wände weiß ausgemalt, Erneuerung der Elektroinstallation, Erneuerung Bad und WC, Innentüren saniert.

Bitte beachten Sie, dass die Miete der **Garage** gesondert verrechnet werden. Die **Brutto-Miete für den Garagenplatz (€ 99,10)** setzt sich folgendermaßen zusammen:
Miete netto € 70,00 zzgl 20% Ust (€ 14,00) gesamt brutto € 84,00
Betriebskosten netto € 12,54 zzgl. 20% Ust (€ 2,51), gesamt brutto € 15,10

Lagebeschreibung:

Nahe: Maurer Hauptplatz, Ölzeltpark. Der Wienerwald, der Lainzer Tiergarten sowie der Pappelteich befinden sich nicht weit entfernt.

Mauer selbst ist ein wunderschöner Ortsteil des 23. Gemeindebezirkes, wobei es sich beim Maurer Hauptplatz um das Zentrum handelt. Einzelhandel, Drogerien, Konditorei, Eisgeschäft, Postfiliale, Heurigen sowie ein wöchentlicher Bauernmarkt prägen den Dorfcharakter von Wien Mauer.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut.

Strassenbahn: 60 Maurer Hauptplatz rd. 370m

Bus: 60 Maurer Hauptplatz rd. 370m

S-Bahn: S1, S2, S3, S4 Atzgersdorf rd. 2km

Nahversorgung und Infrastruktur:

Die Nahversorgung ist fußläufig vollständig und sehr gut gesichert.

Supermarkt, Drogerie, Bäckerei, Bank, Trafik, Post: alles im Umkreis von 400m!

Div. ärztliche Versorgung:

Kinderarzt rd. 870m, Allgemeinarzt rd. 350m, Zahnarzt rd. 350m

Kinderbetreuung / Schulen:

Kindergärten, Volksschulen (öffentlich & privat), neue Mittelschule:

im Umkreis von 400- max. 800m

Restaurants, Bars, Heurigen befinden sich in naher Umgebung (200m-400m)

Das **Akonto der HV für Warmwasser und Heizung** beträgt monatlich € 228,90

Heizung 146,11 zzgl. 20% Ust (€ 29,22) gesamt € 175,33 brutto

Warmwasser 48,70 zzgl. 10% Ust (€ 4,87) gesamt € 53,57 brutto

Bitte beachten Sie: es wird nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Hier handelt es sich lediglich um das monatliche Akonto der Hausverwaltung.

Bei Mietvertragsabschluss fallen folgende Kosten in bar an:

| | |
|------------------|-------------------|
| 1. Miete Wohnung | € 1.098,12 |
| 1. Miete Garage | € 99,10 |
| Akonto WW&HZG | € 228,90 |
| Kaution | € 4.500,00 |
| <i>Gesamt</i> | <i>€ 6.018,08</i> |

Ein **Energieausweis** der Klasse C, mit einem Heizwärmebedarf von 73,59 kWh/m²a, fGEE 1,095 mit der Klasse C, 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap