

**3 Zimmerwohnung mit Eigengarten, Loggia und  
Garagenstellplatz in Ruhelage des wunderschönen 13.  
Bezirks**



**Objektnummer: 3710**

**Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,19 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,00 m²
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,22
<b>Kaufpreis:</b>	528.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,12 €
<b>USt.:</b>	26,11 €

## 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

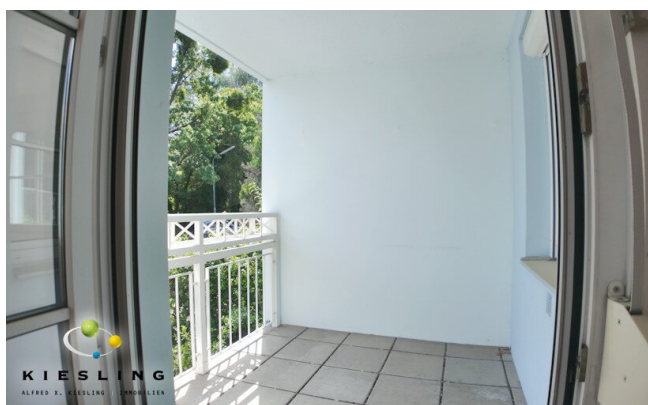


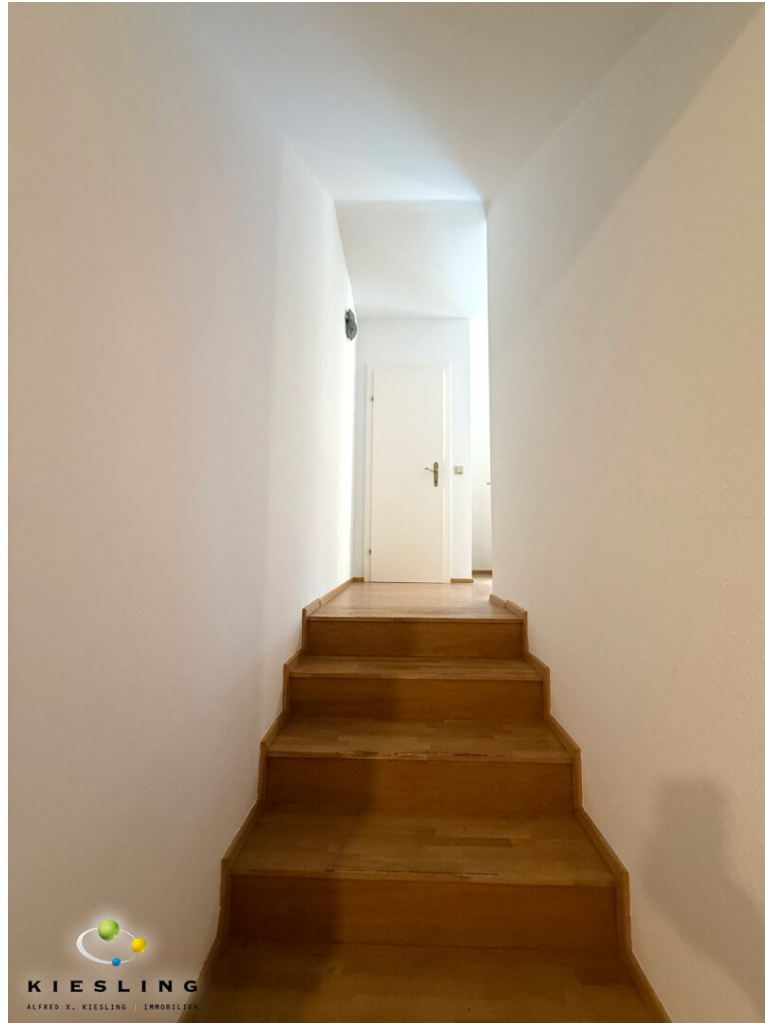








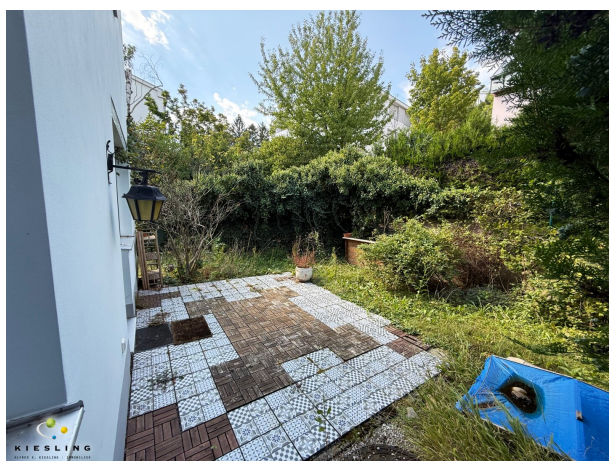




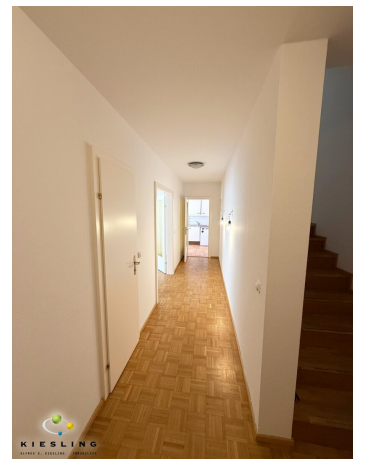




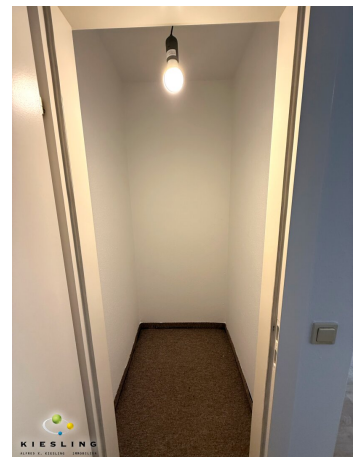








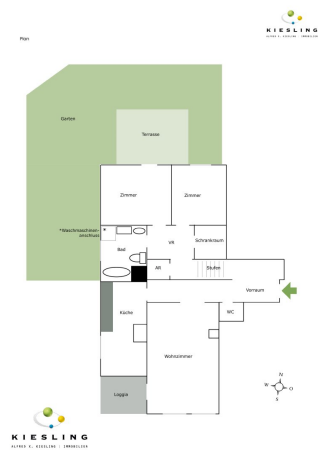






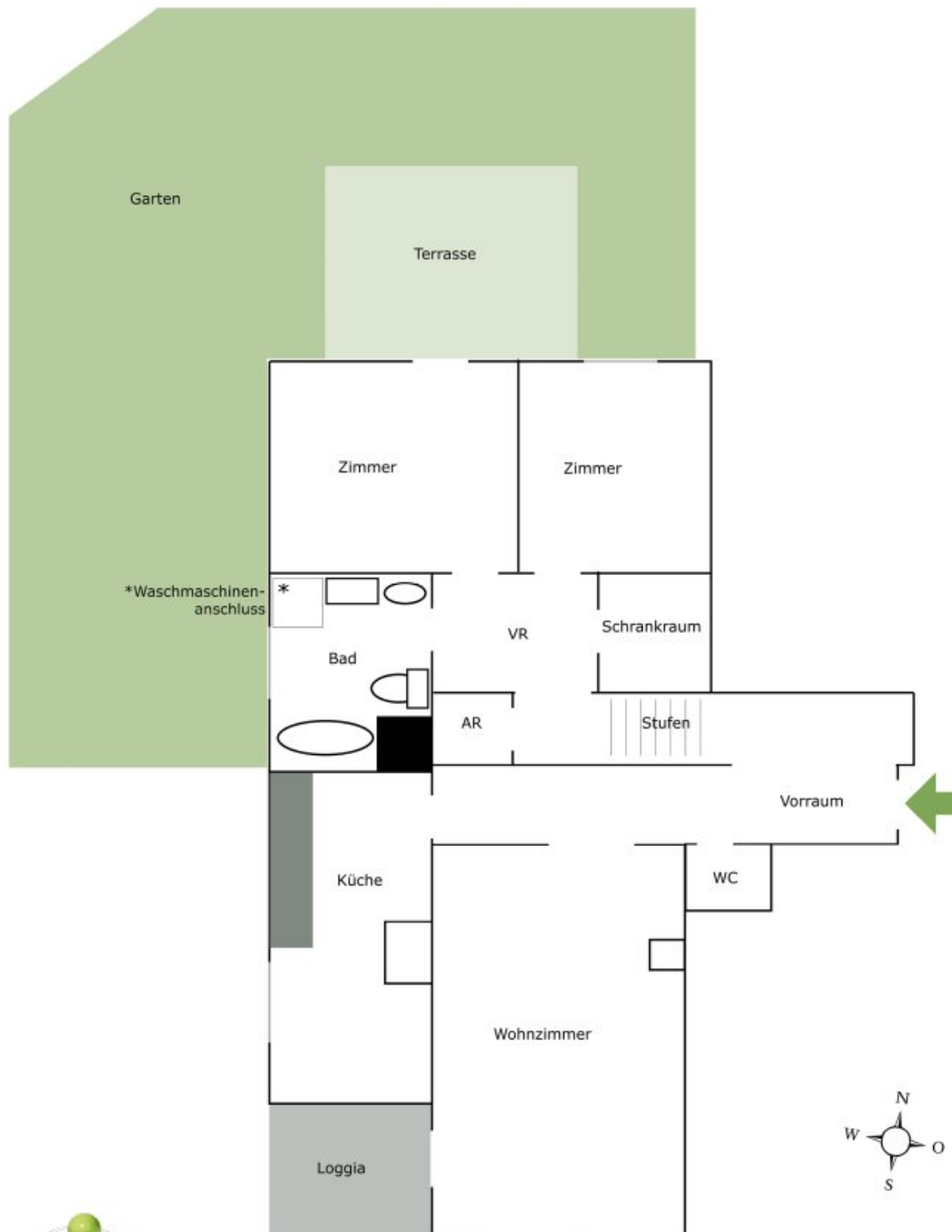








Plan



## Objektbeschreibung

Ab sofort steht diese **schöne Wohnung mit Garten und PKW-Stellplatz** 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 besteht aus:

Wohnetage:

- Vorraum
- WC
- Wohnzimmer mit Ausgang iauf die
- Loggia
- Küche

Schlafetage:

- Abstellraum
- Vorraum
- Schrankraum/Abstellraum 2
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und 2. WC
- Zimmer
- Zimmer mit Ausgang auf den
- Garten und auf die
- Terrasse

Sonstiges:

- Garagenstellplatz
- Kellerabteil

Vom **Vorraum** gelangen Sie zur **Toilette**, in die **Küche** sowie in das **Wohnzimmer**. Hier im Wohngeschoss haben Sie vom Wohnzimmer Zugang auf die **Loggia**.

Die **Küche ist voll ausgestattet** mit Herd, Backofen, Eiskasten, Geschirrspüler sowie Ober- und Unterschränken. Ausserdem haben Sie hier die Möglichkeit sich einen gemütlichen **Essbereich** einzurichten. **Flügeltüren** führen Sie in das **helle Wohnzimmer**, von welchem Sie **Zugang zur Loggia** haben. Diese ist in die **ruhige Sackgasse** gerichtet - getrennt durch einen **Grünstreifen**.

Von der **Wohnetage** führen 5 Stufen hinaus zum **Schlafgeschoss**.

Dieses verfügt über **Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2** - mit **Ausgang auf die Terrasse** und in den **Garten**, einen **Abstellraum**, einen **Schrankraum** sowie über ein **Badezimmer**. Das Bad verfügt über Waschbecken, Dusche und Toilette.

Der **Waschmaschinenanschluss** befindet sich in der Küche.



Die Fenster sind mit **innenliegenden Sonnenschutz** ausgestattet.

Der Wohnung ist ein **Garagenstellplatz** sowie ein **Kellerabteil** zugeordnet.

### **Lagebeschreibung:**

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist sehr gut gegeben:

Strassenbahn: 62 Wolkersbergenstraße Lainz rd. 1km

Bus: 54B Lafitegasse rd. 450m, Vogelweidplatz/Stadthalle rund 120m

UBahn: U4 Ober St. Veit rd. 2,6km

S-Bahn: S80 Preyergasse rd. 1,9km

### **Nahversorgung:**

Im nahen Umkreis von unter 500m-1,5km befinden sich einige Nahversorger wie Bäcker (Anker, Felber), Supermärkte (Spar), Drogerien (DM, Bipa).

Bankfilialen, Post, Trafiken, Tankstellen erreichen Sie in 1,8km-2,5km. Restaurants, Lokale, Cafés: 700m-1,7km

### **Für die Ärztliche Versorgung ist gut gesorgt:**

Allgemeinmediziner rund 580m-850m

Zahnärzte rund 1,6km

Kinderärzte rund 1,8km

Apotheke rund 580m

Tierarzt rund 1,7km

### **Kindergarten & Schule**

Kinderbetreuung für die Kleinen (privat und öffentlich) sowie drei Volksschulen und eine Mittelschule befinden sich im Umkreis von 2,5km.

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!**

Die **monatliche Vorschreibung der HV** betragen monatlich € 534,79 brutto. Die Auflistung entnehmen Sie bitte dem Exposé.

**Die Rücklage betrug per Ende 2024 ca. € 58.116,73.**

### **Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:**

Kaufpreis.....528.000,00 €

Eintragungsgebühr.....5.808,00 €

Grunderwerbssteuer.....18.480,00 €

Provision.....19.008,00 €

**Gesamt.....571.296,00 €\***

\*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

Ein **Energieausweis** der Klasse D, mit einem Heizwärmebedarf von 141 kWh/m<sup>2</sup>a und fGee von 2,22 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.

## **Ihr Traum vom Wohnen wird endlich wahr**

Ein Heim mit Garten, hell und fein,  
lädt Sie zum Wohnen und Leben ein.  
Vom Schlafzimmer in den Garten geh'n,  
ideal um an der frischen Luft zu steh'n!

Auf zwei Etagen entfaltet sich Raum,  
hell und gemütlich, fast wie ein Traum.  
Mit Bad und mit Wanne, mit viel Licht –  
und wunderschöne grüne Sicht.

Die Küche bereit, mit Essbereich fein,  
so schön kann Ihr neues Zuhause sein!  
Ein Platz fürs Auto, Keller dazu,  
im Grünen finden Sie Ihre Ruh.

Gelegen in Grünruhelage - wunderbar!  
Ihr Traum vom Wohnen wird endlich wahr!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap