

Zentrumsnahe Wohnung in der Nähe des Donaukanals



Objektnummer: 3712

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	222,03 €
USt.:	22,20 €
Provisionsangabe:	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

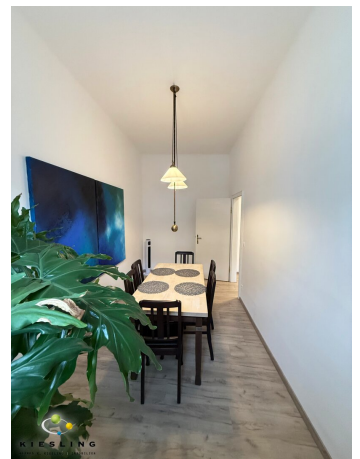


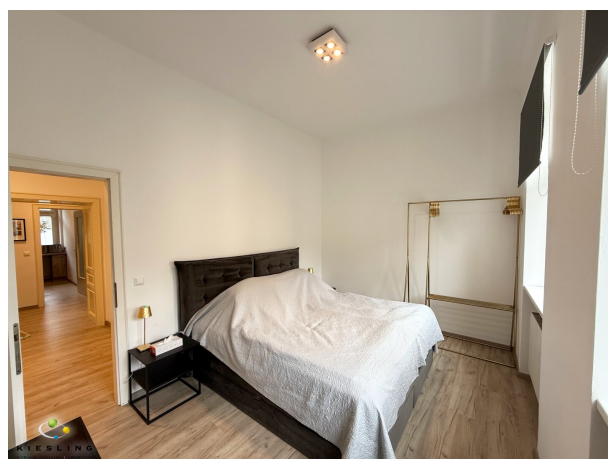
Martina Tisch

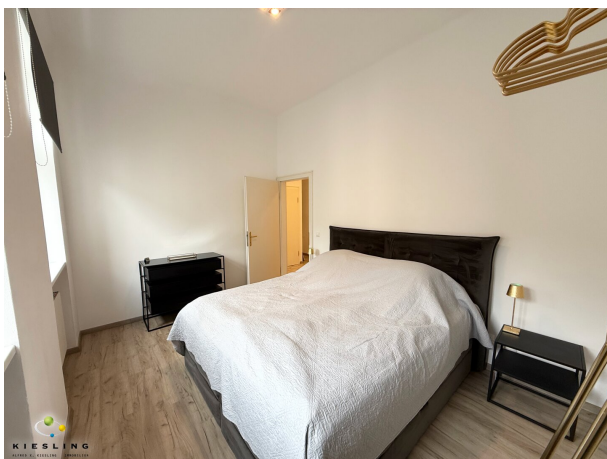
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitgasse 9
1230 Wien

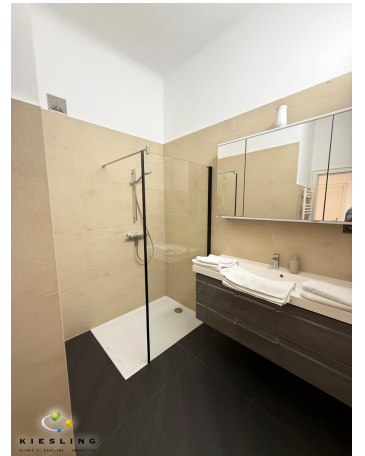
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN
WÜNSCHT
FROHE WEIHNACHT,
ERHOLSAME FEIERTAGE UND EINEN
GUTEN RUTSCH INS NEUE JAHR!



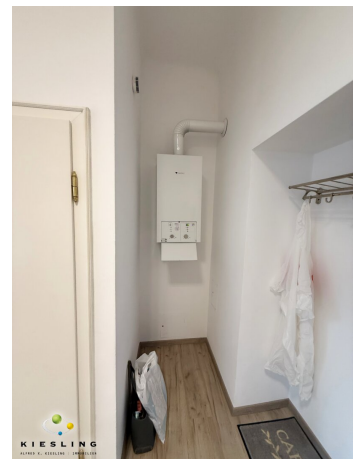












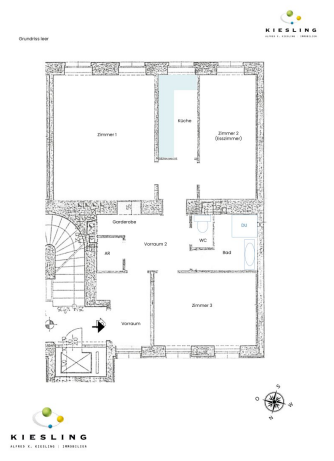




KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN

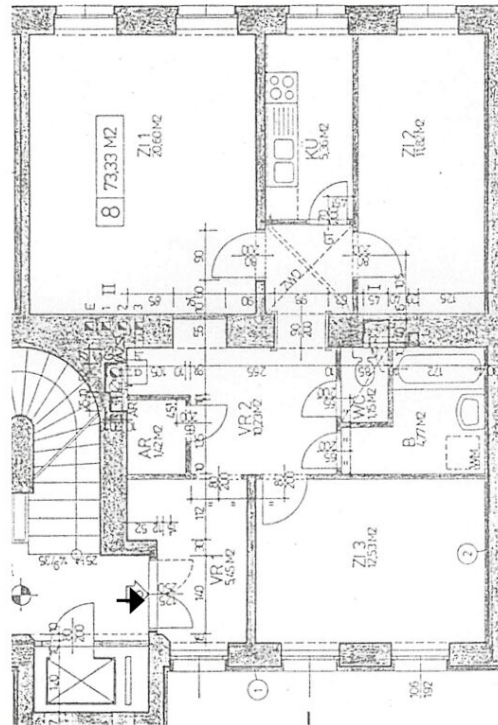


KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN

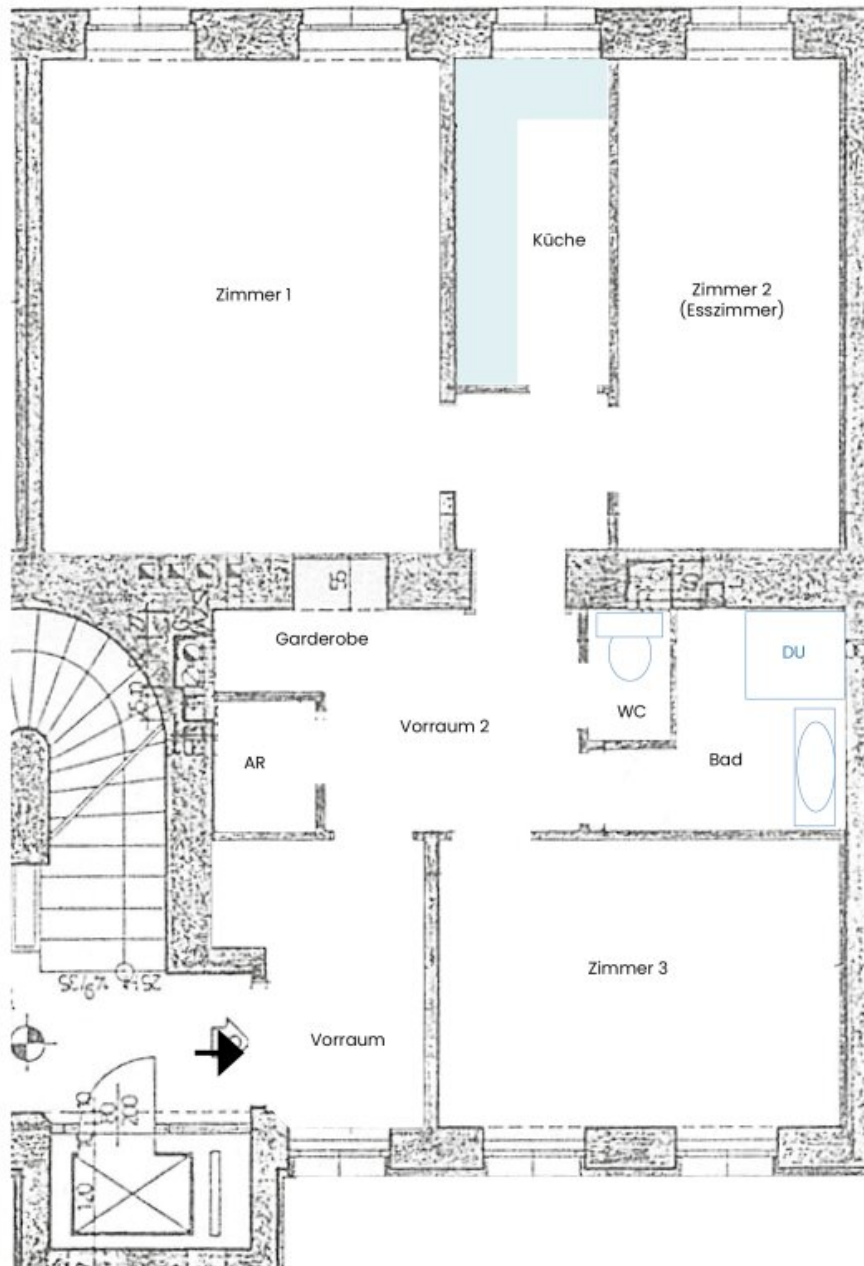


KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN

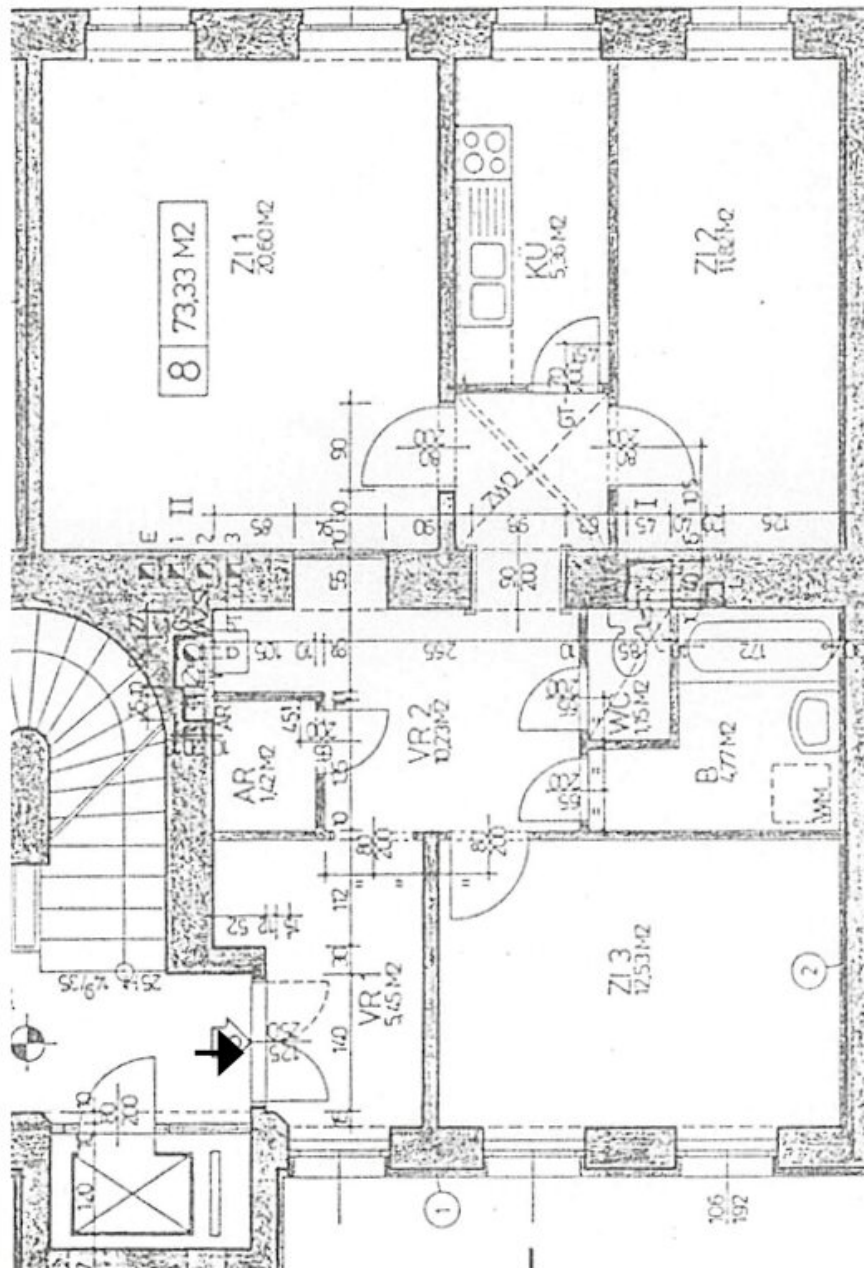
Grundriss



Grundriss leer



Grundriss



Objektbeschreibung

Ab sofort steht diese **schöne Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal und dem Stadtzentrum** 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 OG besteht aus:

- 2 Vorräume
- Wohnzimmer
- Esszimmer (eventuell 2tes Schlafzimmer)
- Schlafzimmer
- Einbau-Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Sonstiges:

- Garagenplätze können in unmittelbarer Nähe angemietet werden
- Pläne für den Zubau eines Balkons gibt es bereits

Vom ersten **Vorraum** gelangen Sie in den nächsten zentralen **Vorraum** mit einem Abstellraum und einer großzügigen **Garderobe** von dem aus man in die **Küche** sowie in das **Wohnzimmer** und das hofseitig ausgerichtete **1 Schlafzimmer**, sowie ins **separate WC** und das **Badezimmer** mit großer begehbare, bodenebenen Dusche kommt. Weiters gelangen Sie in eine weiteres Zimmer welches derzeit als **Esszimmer** möbliert ist aber auch jederzeit als ein **2 Schlafzimmer** verwendet werden kann.

Die **Küche ist voll ausgestattet** mit Herd, Backofen, Eiskasten, Geschirrspüler sowie Ober- und Unterschränken. **Flügeltüren** führen Sie in das **helle, großzügige Wohnzimmer**.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Weiters gibt es bereits Pläne für den Zubau eines Balkons (in den Innenhof, aus dem Vorraum führend)

Die Wohnung ist möbliert und kann mit oder ohne Möbel erworben werden.

Lagebeschreibung: Nahe Donaukanal

Die Anbindung an den **öffentlichen Verkehr** ist sehr gut gegeben. In nur ca. 7 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahnstation Friedensbrücke.

Straßenbahn: 31 Gerhardusgasse rd. 280m
Bus: 6B Brigittaplatz rd. 630m
UBahn: U6 Friedensbrücke 500m, U6 Jägerstraße rd. 810m,
S-Bahn: S 40 Franz-Josefs-Bahnhof rd. 950m

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

Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen und ein Realgymnasium befinden sich im Umkreis von 180m - 800m

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in **einer ruhigen Seitengasse in sehr guter Lage (Donaukanal, schnelle Verbindung ins Stadtzentrum, etc)** 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 € 424,23 brutto.

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

Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis.....	440.000,00 €
Eintragungsgebühr**	4.840,00 €
Grunderwerbssteuer.....	15.400,00 €
Provision.....	15.840,00 €
Gesamt.....	476.080,00 € *

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

**Eintragungsgebühr ist derzeit bis zu einer Summe von € 500.000,00 abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet.

Ein **Energieausweis** mit einem Heizwärmebedarf von 45 kWh/m²a der Klasse B und fgEE

von 1,38 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.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap