

**2-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Kauf - Auf der  
Schmelz - tolle öffentliche Anbindung -  
Garagenmöglichkeit - T6**



KIESLING  
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

**Objektnummer: 3716**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,92 €
<b>USt.:</b>	13,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Xaver Kiesling**

Alfred X. Kiesling - Immobilien  
Migschitzgasse 9  
1230 Wien

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





KIESLING  
ALFRED & J. KIESLING | IMMOBILIEN



KIESLING  
ALFRED & J. KIESLING | IMMOBILIEN



KIESLING  
ALFRED & J. KIESLING | IMMOBILIEN





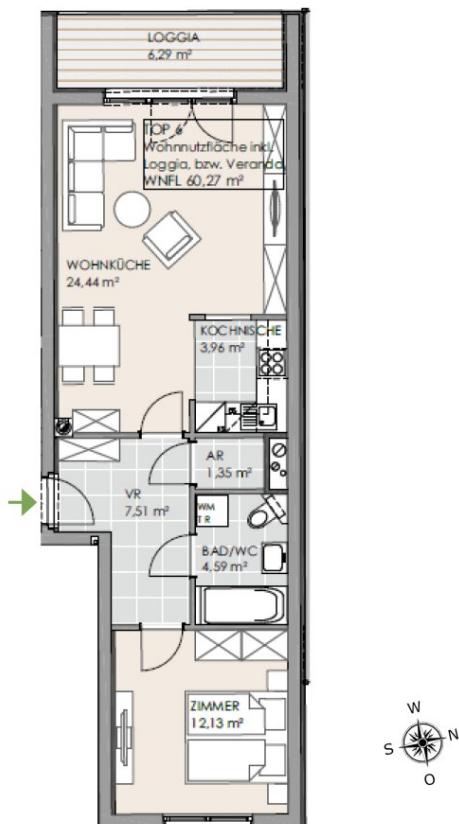








Plan



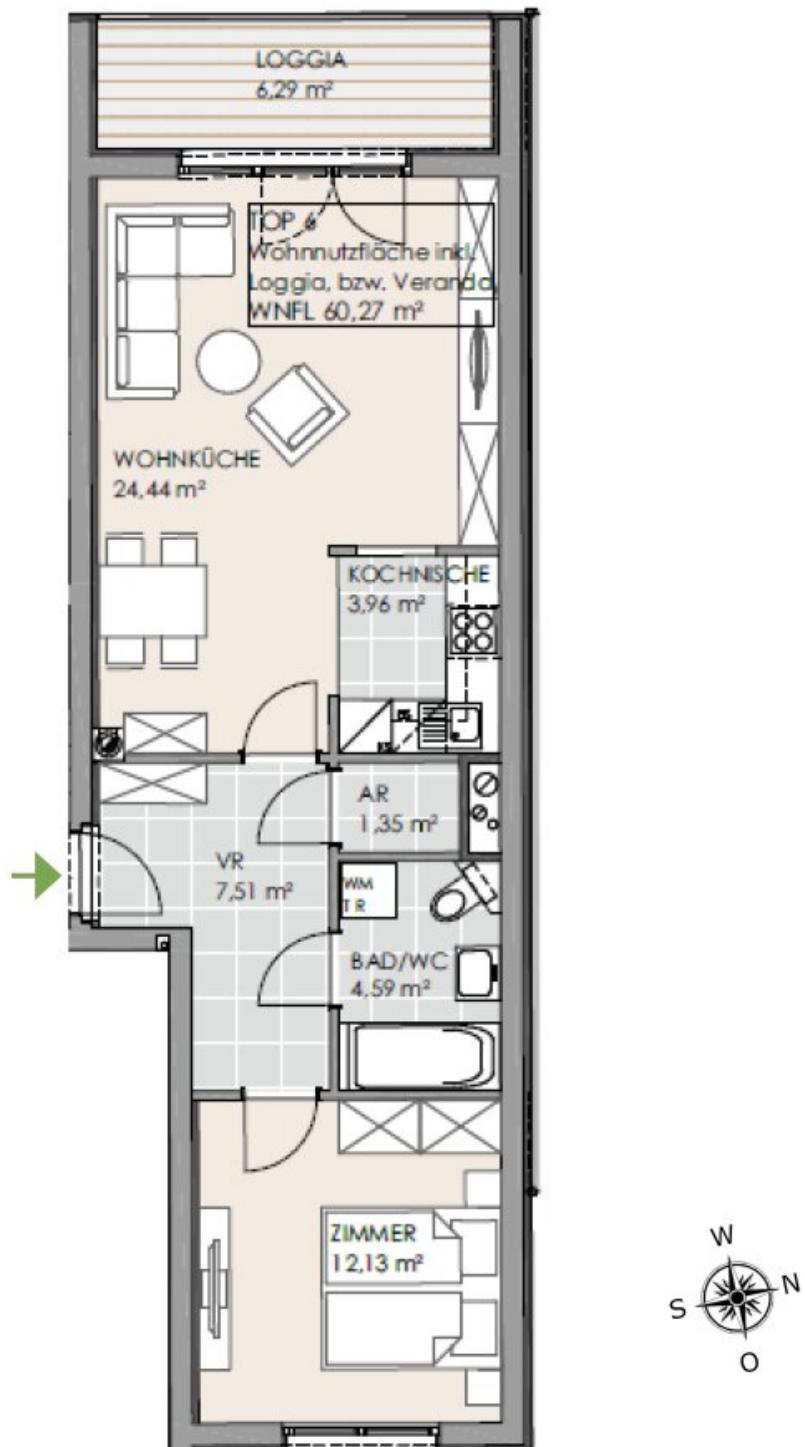
KIESLING  
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Plan

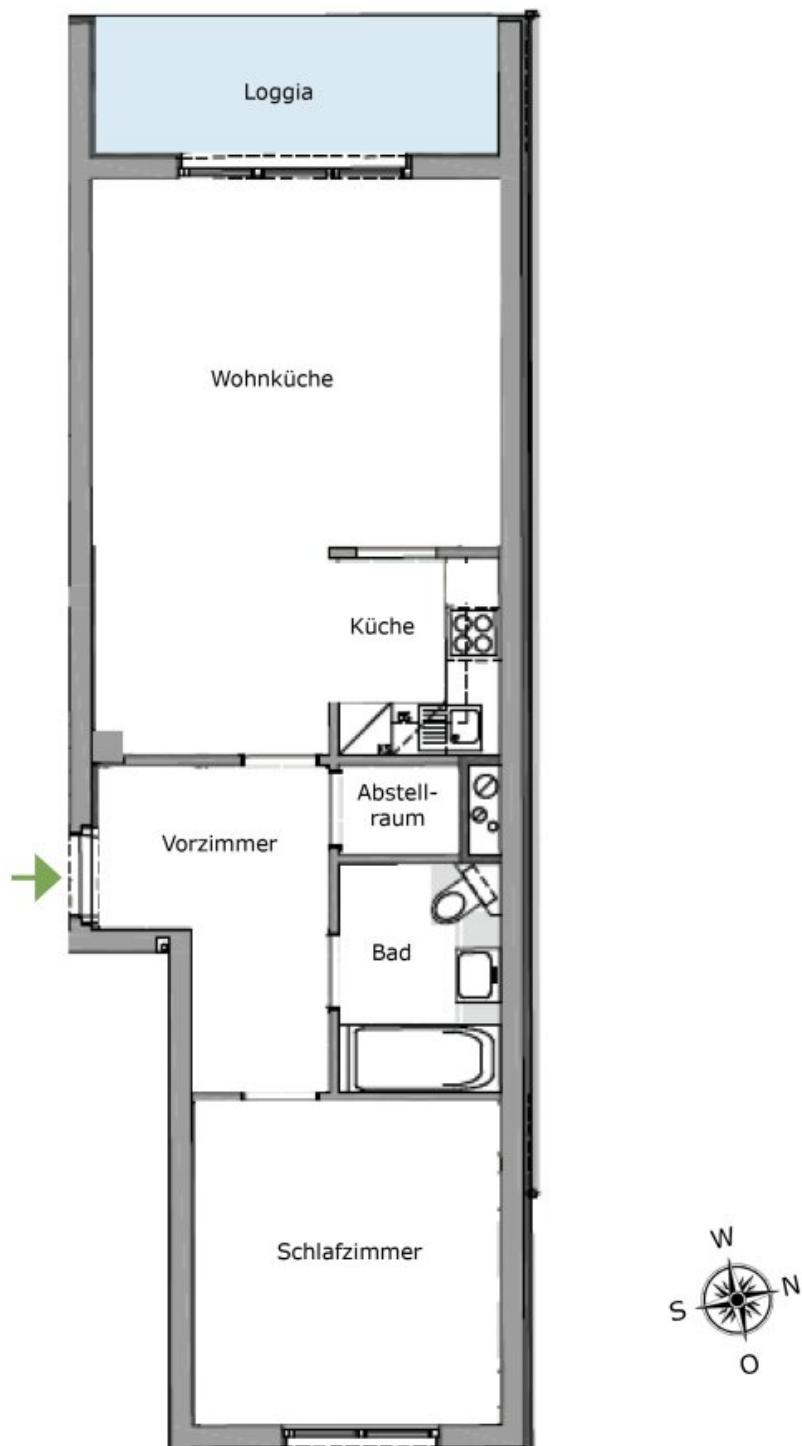


KIESLING  
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

Plan



Plan



# Objektbeschreibung

Diese feine Stadtwohnung mit **2 Zimmern** in 1160 Wien – gelegen zwischen den U-Bahnstationen U4 Hütteldorfer Straße und U6 Josefstädter Straße – 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.**

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(at)kiesling-immobilien.at.

Die Wohnung in in sehr guter öffentlicher Anbindung befindet sich fußläufig von der Schmelz entfernt. Sie liegt im **1. Liftstock** und verfügt über:

- Vorraum
  - Abstellraum
  - Badezimmer
  - Zimmer
  - Wohnküche mit
  - Kochnische und Ausgang auf die
  - Loggia
- 
- Kellerabteil
  - Garagenplatzmöglichkeit

Vom Vorraum erreichen Sie das **Schlafzimmer**, das **Badezimmer**, den **Abstellraum** sowie die **Wohnküche mit einer Kochnische**. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne**, ein Waschbecken, **Toilette** sowie **Waschmaschinenanschluss**. In der Wohnküche finden Sie Raum für Ihren **Ess- und Wohnbereich**. Die **Küche ist voll ausgestattet** mit Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Ober- und Unterschränke und eine Arbeitsplatte. Auf die Loggia gelangen Sie vom Wohnbereich aus.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Die Wohnung ist **straßenseitig** ausgerichtet.

Geheizt wird mittels Zentralheizung. Abrechnung erfolgt nach individuellem Verbrauch.

Sie können einen Garagenplatz im Haus separat erwerben.

*In diesem Haus stehen insgesamt 6 Wohnungen zum Verkauf mit Nutzflächen zwischen 42m<sup>2</sup> und 92m<sup>2</sup>. Stöbern Sie auf unserer Homepage oder kontaktieren Sie und direkt per E-Mail!*

### **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 rund 15 Gehminuten erreichen Sie Bus, U-Bahn und Straßenbahn.

Straßenbahn: 9 Camillo-Sitte-Gasse, rund 210m

Bus: 48A Camillo-Sitte-Gasse, rund 190m

U-Bahn: U3 Schweglerstraße 1km - rund 15 Gehminuten! Zu U3 Ottakring, U4 Hütteldorfer Straße, U6 Josefstädter Straße rund 20 Gehminuten

Lokalbahnhof: S45 Ottakring rd. 1,5km

### **Nahversorgung, Infrastruktur, Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung:**

Die Nahversorgung ist fußläufig sehr gut gesichert.

Bäckerei, Supermarkt, Drogerie: rd. 500m, rd. 190m, rd. 700m

Trafik, Bank, Postfiliale: rd. 250m, rd. 530m, rd. 720m

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule rund im Umkreis von rund 500m

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 130m, Zahnarzt rd. 460m, Kinderarzt rd. 590m, Apotheke rd. 300m, Tierarzt rd. 740m

Zahlreiche Restaurants, Bars und Lokale befinden sich in unmittelbarer Gehweite, 200-500m

*Die Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf € 203,90 brutto und setzt sich wie folgt zusammen:*

Betriebskosten € 132,92 netto zzgl. 10% Ust (€ 13,26) gesamt € 146,21 brutto

Rücklage € 57,69 netto zgl. 0% Ust gesamt € 57,69 brutto

Der Rücklagenstand per 09.09.2024 betrug € 11.003,73.

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

Kaufpreis 339.000,00 €

Eintragungsgebühr 3.729,00 €\*\*

Grunderwerbssteuer 11.865,00 €

Provision 12.204,00 €

*Gesamt\** 366.798,00 €

\*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

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

Ein **Energieausweis** der Klasse B, mit einem Heizwärmebedarf von 54,00 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,88 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.

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap