

**3-Zimmer-Wohnung mit Loggia zum Kauf - Auf der
Schmelz - top öffentliche Anbindung - Garagemöglichkeit
- T8**



Objektnummer: 3718

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,88
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	159,77 €
USt.:	15,98 €
Provisionsangabe:	

15.444,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

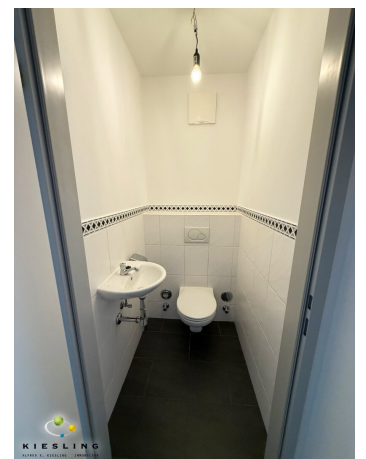
T 0664 16 45 458





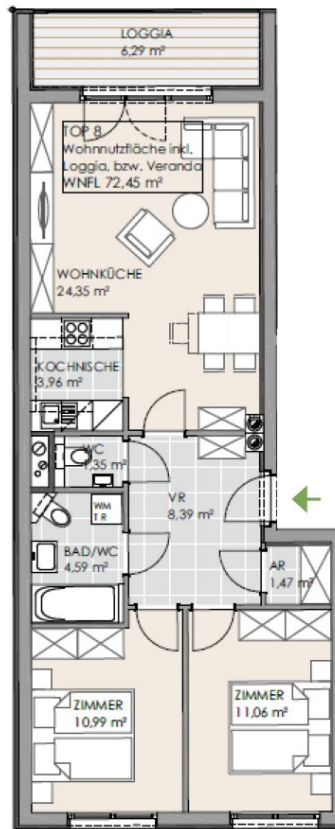








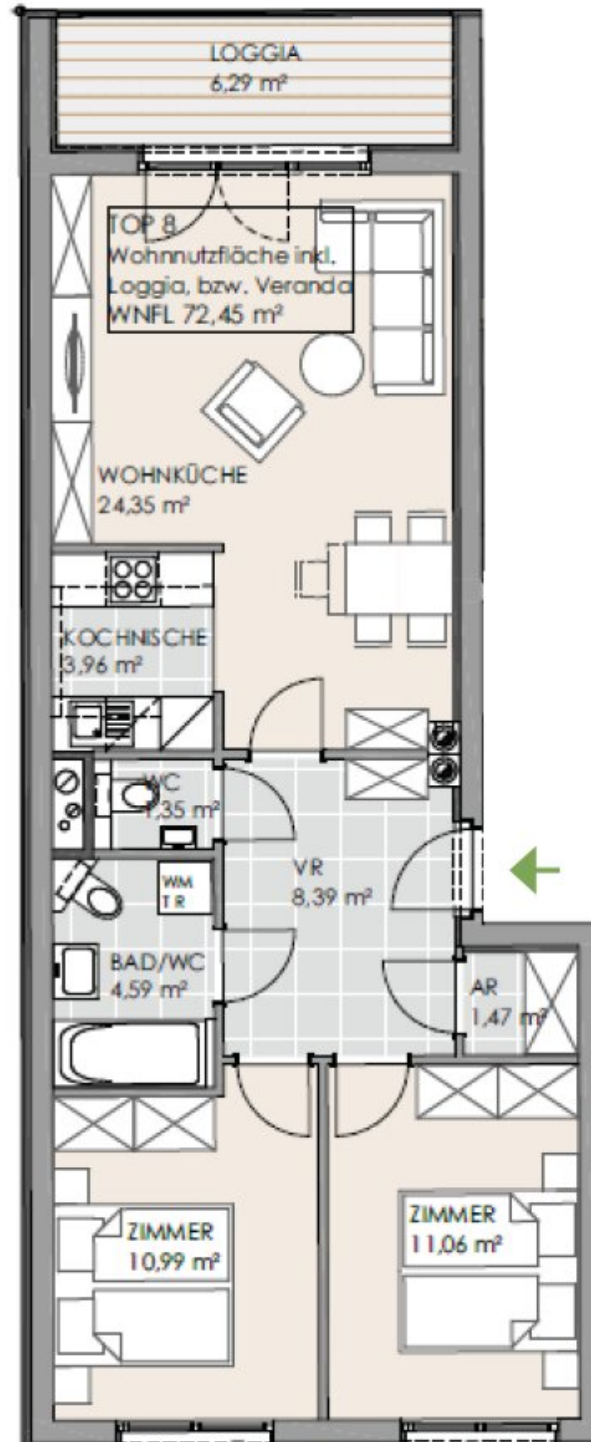
Plan



Plan



Plan



Objektbeschreibung

Diese schöne Stadtwohnung mit **3 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 **2. Liftstock** und verfügt über:

- Vorraum
 - Zimmer 1
 - Zimmer 2
 - Abstellraum
 - Badezimmer mit WC
 - separates WC
 - Wohnküche mit abgetrennter
 - Küche und Zugang zum
 - Balkon
-
- Kellerabteil
 - Garagenplatzmöglichkeit

Alle Räume sind vom **Vorzimmer** zentral begehbar, bis auf die Küche, welche von der Wohnküche aus erreichbar ist. Das **Badezimmer** ist ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschbecken. Die **Küche ist voll ausgestattet** - Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten sowie Ober- und Unterschränke. Von der **Wohnküche** gelangen Sie auf die **Loggia**. Die beiden (Schlaf-)Zimmer sind in den Garten ausgerichtet.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Sie können einen **Garagenplatz im Haus** separat erwerben.

Ob für Sie **als Eigenheim oder als Anlage** - sie eignet sich ideal zum Vermieten dank freien Mietzins.

In diesem Haus stehen insgesamt 6 Wohnungen zum Verkauf mit Nutzflächen zwischen 42m² und 92m². 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 € 246,59 brutto und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 159,77 netto zzgl. 10% Ust (€ 15,97) gesamt € 175,74 brutto

Rücklage € 70,85 netto zzgl. 0% Ust gesamt € 70,85 brutto

Der Rücklagenstand per 09.09.2024 betrug € 11.003,73.

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

Kaufpreis 429.000,00 €

Eintragungsgebühr 4.719 €**

Grunderwerbssteuer 15.015,00 €

Provision 15.444,00 €

Gesamt* 464.178,00 €

*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/m²a, 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