

**2-Zimmer-Wohnung zum Kauf - mit Balkon und Blick in  
den Innenhof - Auf der Schmelz - top öffentliche  
Anbindung - Garagemöglichkeit - HaT12**



**Objektnummer: 3726**

**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>	57,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	355.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,34 €
<b>USt.:</b>	12,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.780,00 € 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!



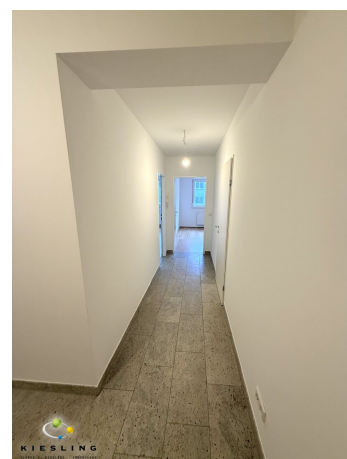














Grundriss

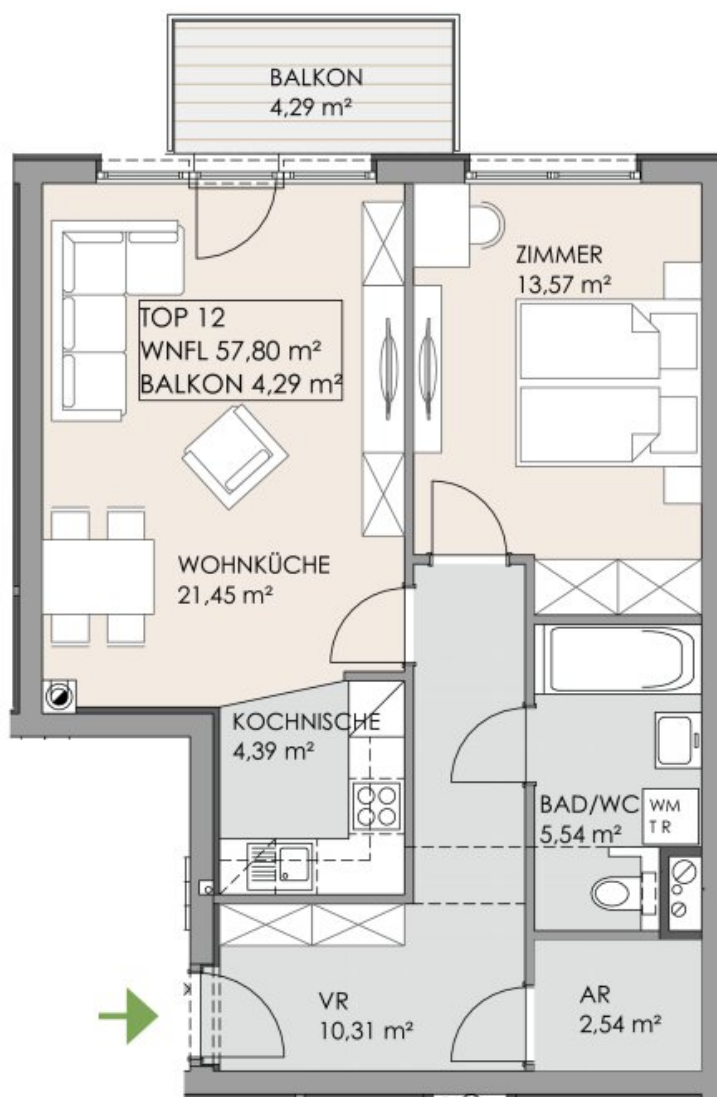


Plan leer

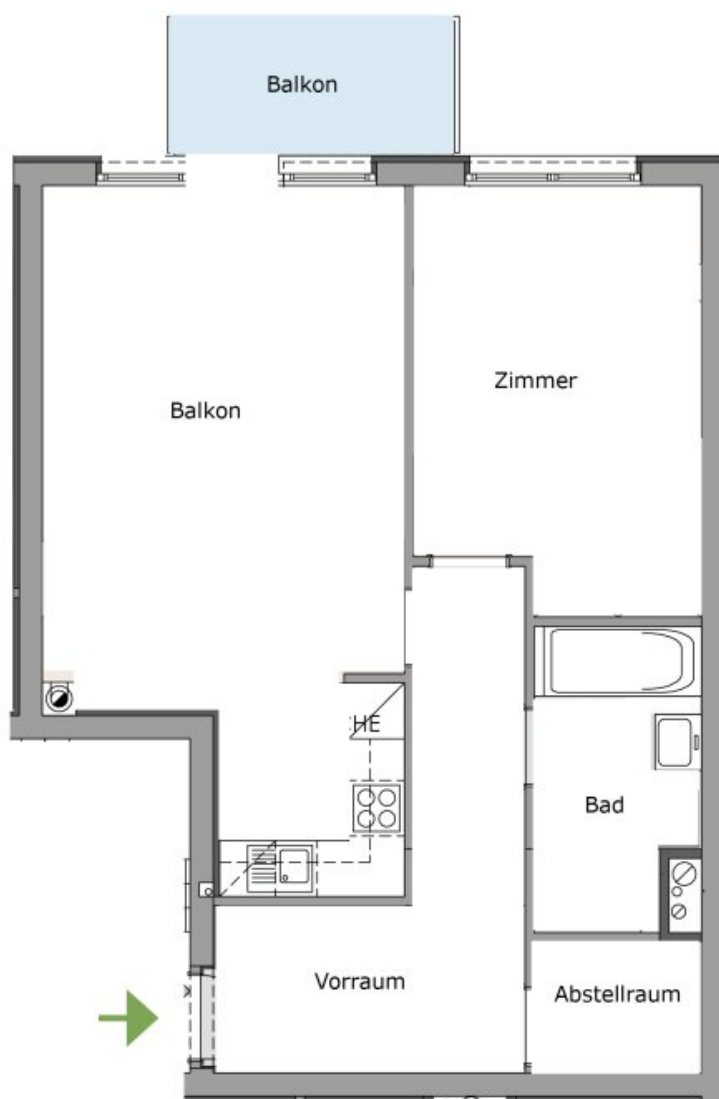




## Grundriss



Plan leer



## Objektbeschreibung

Diese schöne Stadtwohnung mit **2 Zimmern und Balkon** in 1160 Wien – gelegen zwischen der U-Bahnstation U6 Burggasse Stadthalle und der Schmelz – 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
  - Abstellraum
  - Badezimmer mit WC
  - Schlafzimmer
  - Wohnküche mit eigener
  - Kochnische
  - Balkon
- 
- Kellerabteil
  - Garagenplatzmöglichkeit

Alle Räume sind vom Vorraum aus begehbar. Im Anschluss an den Vorraum befindet sich praktischerweise der **Abstellraum** - der ideale Stauraum, auch für Ihre Garderobe! Weiters kommen Sie zum Badezimmer, in das (Schlaf-)zimmer und in die Wohnküche. Das **Badezimmer** verfügt über **Badewanne, Waschmaschinenanschluss**, Waschbecken und Toilette. In der **Wohnküche** befindet sich die **voll ausgestattete Küche**. Sie verfügt über: Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten sowie Ober- und Unterschränke.

**Die Wohnung ist gartenseitig** ausgerichtet.

Die Fenster sind mit **aussenliegenden Jalousien** versehen.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

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

Geheizt wird mittels Zentralheizung. Abrechnung erfolgt nach individuellem Verbrauch.

Ob für Sie **als Eigenheim oder als Anlage** - sie eignet sich ideal zum Vermieten, da Sie im „freien Mietzins“ liegen.



*In diesem Haus stehen insgesamt 7 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 wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus (quasi vor der Tür) und Straßenbahn, zur U6 sind es ca. 13 Gehminuten

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

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

U-Bahn: U6 Burggasse/Stadthalle rd. 980m, U3 Schweglerstraße 1km (U3 Ottakring, U4 Hütteldorfer Straße, U6 Josefstädter Straße rd. 20 Minuten)

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 € 202,86 brutto und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 126,34 netto zzgl. 10% Ust (€ 12,63) gesamt € xxxx brutto

Rücklage € 60,73 netto zzgl. 0% Ust gesamt € 60,73 brutto

*Der Rücklagenstand per 09.09.2024 betrug € 11.003,73.*

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

Kaufpreis 355.000,00 €

Eintragungsgebühr 3.905,00 €\*\*

Grunderwerbssteuer 12.425,00 €

Provision 12.780,00 €

**Gesamt\* 384.110,00 €**

\*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