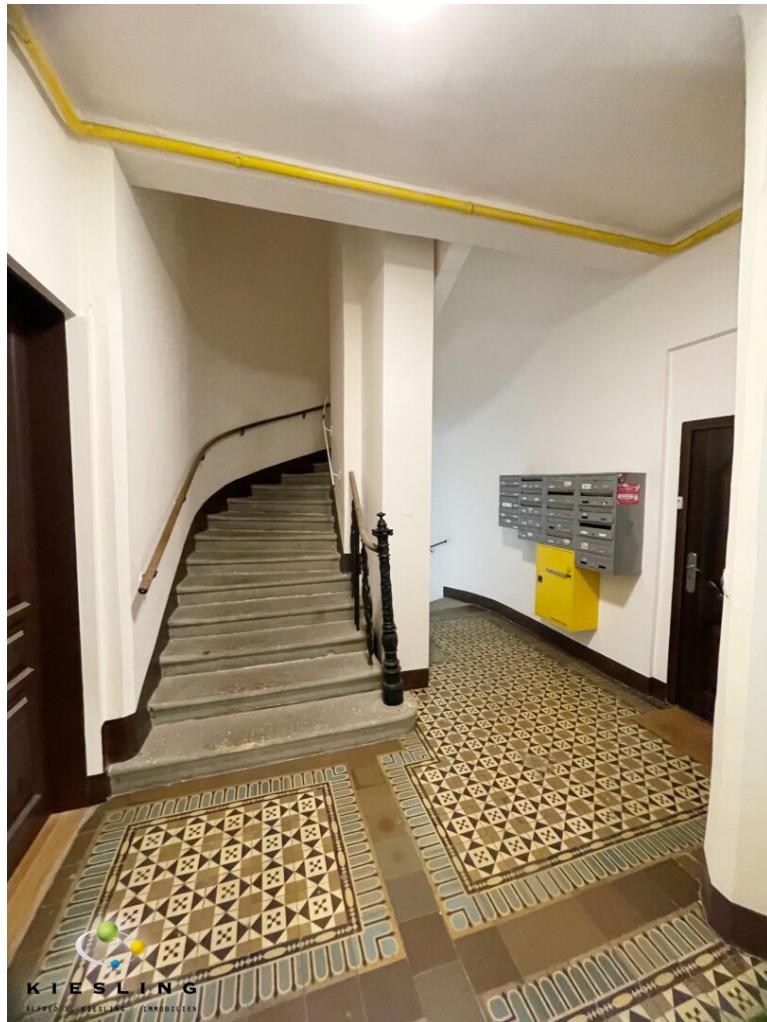


# 1,5-Zimmer-Altbauwohnung - Nahe Volksoper mit Balkon



Objektnummer: 3735

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	46,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,48 €
<b>USt.:</b>	9,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

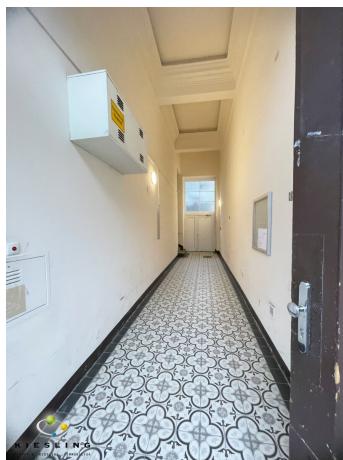
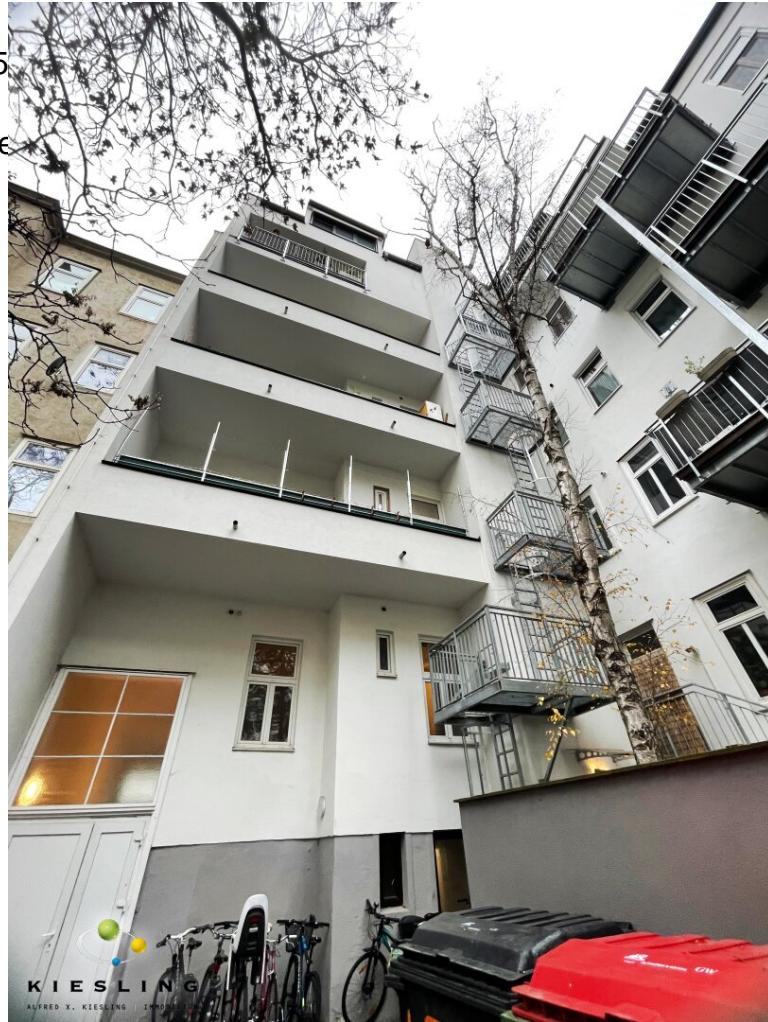


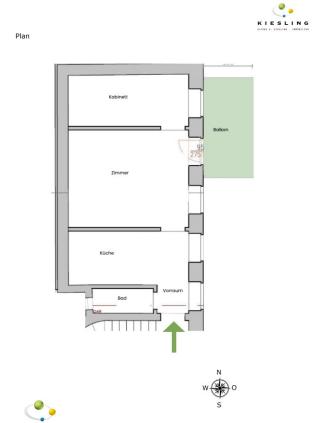
### Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien  
Migschitzgasse 9  
1230 Wien

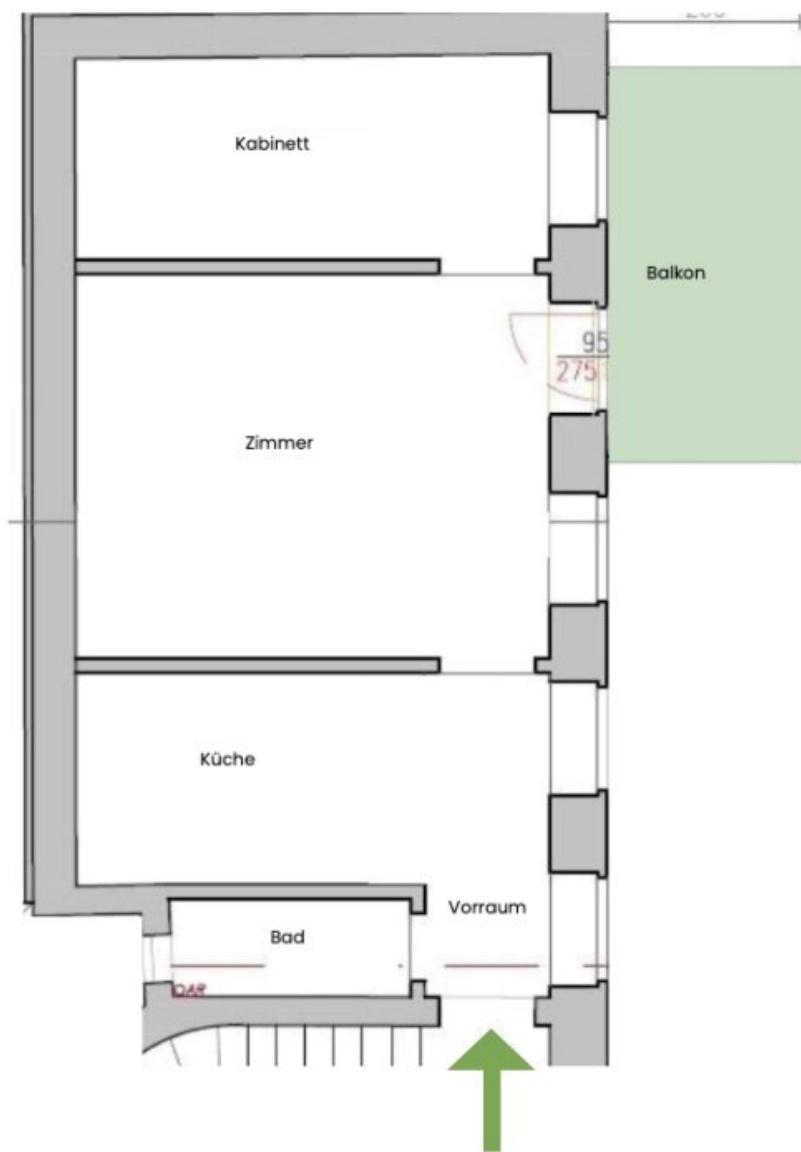
T 0664 16 45 458  
H +43 664 16 45 45

Gerne stehe ich Ihnen zu  
Verfügung.





Plan



# Objektbeschreibung

Diese **schöne** Wohnung **Nahe Volksoper** 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 im 2. Obergeschoss mit Lift (weiter Infos unten) besteht aus:**

- Vorzimmer
- Bad
- WC
- Küche
- Zimmer / Wohnzimmer
- Kabinett / Schlafzimmer
- Balkon
  
- Kellerabteil

Die Wohnung ist vermietet, weshalb eine Besichtigung nicht möglich ist. Details entnehmen Sie nach Anfrage der Dropbox.

Vom **Vorraum** der Wohnung gelangen Sie zu Ihrer Linken in das **Badezimmer**, weiters in die Küche und in das **Wohnzimmer** (Zimmer 1) mit Ausgang auf den **Balkon**. Bei der Küche handelt es sich um eine **Einbauküche** mit Arbeitsplatte, Stauraum in Schränken, Herd, Ofen und Spüle.

Das **Badezimmer** verfügt über ein Waschbecken, eine Dusche sowie ein WC. Das **zweite Zimmer** erreichen Sie über das **Wohnzimmer**.

*Die Wohnung ist vermietet, weshalb eine Besichtigung nicht möglich ist.*

Hauptmietzins **netto 2025: 430,26**. Die Wohnung ist unbefristet vermietet.

Laut WE-Vertrag ist die **Kurzzeitvermietung** erlaubt.

**Zu beachten:** Im Haus ist ein **Lift** vorhanden, die Wohnung hat jedoch keine Berechtigung ihn zu nutzen. Es gibt eine eigene Liftgemeinschaft, in die man sich einkaufen könnte.

Der **Balkon** ist bau- und benützungsbewilligt. Der derzeitige Mieter hat jedoch keine Erlaubnis diesen zu nutzen.

**Lagebeschreibung:** Das Haus, in welchem sich die Wohnung befindet ist in einer überdurchschnittlich guten Lage und weist eine überdurchschnittlich gute

Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Ein detailliertes Lageprofil können sich nach Anfrage herunterladen.

Nahe: Volksoper, Nußdorfer Straße

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

Straßenbahn: 37, 38 Canisiusgasse rund 360m  
Bus: 37A, 40A Sternwartestraße rund 230m  
U-Bahn: U6 Volksoper rund 300m  
S-Bahn: S40 Franz-Jofefs-Bahnhof rd. 1 km

*Nahversorgung:*

Im nahen Umkreis von rund 400m befinden sich einige Nahversorger wie Bäcker, Supermärkte, Drogerien.

Bankfilialen, Post, Trafiken, Tankstellen sowie Restaurants, Lokale und Cafés sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

*Ärztliche Versorgung:*

Allgemeinmediziner rund 160m  
Zahnärzte rund 270m  
Kinderärzte rund 310-380m  
Apotheke rund 280m  
Tierarzt rund 480m

*Kinderbetreuung und Schulen:*

Kindergärten 270-380m, Volksschulen rd. 230-490m, Gymnasium rd. 200m

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung in der Höhe von € 159,66 brutto setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 96,48 netto zzgl. 10% Ust (€ 9,65) gesamt € 106,13  
Reparaturrücklage € 53,53 netto (0% Ust) gesamt 53,53

Der Rücklagenstand per 01.10.2025 betrug € 4.400,00

**Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:**

Kaufpreis.....195.000,00 €  
Eintragsgebühr.....2.145,00 €  
Grunderwerbssteuer.....6.825,00 €  
Vertragserr. & Durchführung nach Vereinbaung  
Provision.....7.020,00 €  
Gesamt.....210.990,00 €

Ein Energieausweis der Klasse C, mit einem Heizwärmebedarf von 99,4 kWh/m<sup>2</sup>a und fGEE mit 1,63 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.

*Der Makler ist als Doppelmakler tätig.*

*Hinweis Provisionsfrei: Die Provision des Käufers übernimmt beim ausgeschriebenen Preis der Verkäufer.*

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap