

**Kreativ sein und Wohnraum schaffen:
adaptierungsbedürftige 3-Zimmerwohnung bzw. zwei
Kleinwohnungen in Ruhelage zum Kauf**



Objektnummer: 3489

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frauenfelderstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 155,51 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	257.000,00 €
Betriebskosten:	192,92 €
USt.:	21,47 €
Provisionsangabe:	

9.252,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

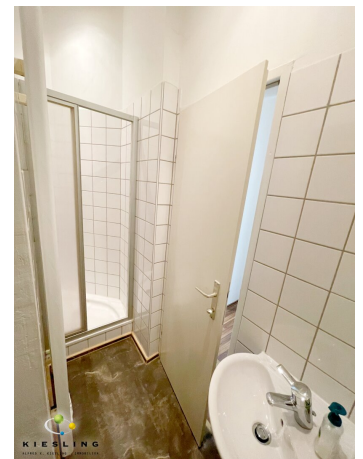


Alfred Xaver Kiesling

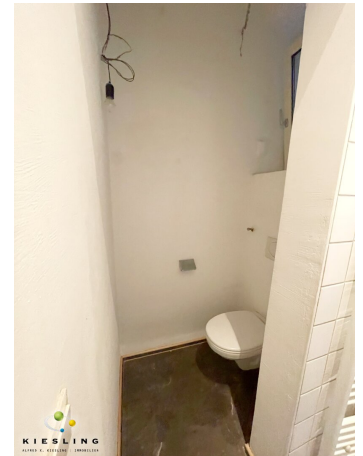
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458



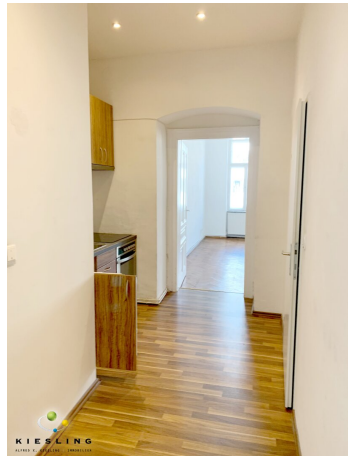








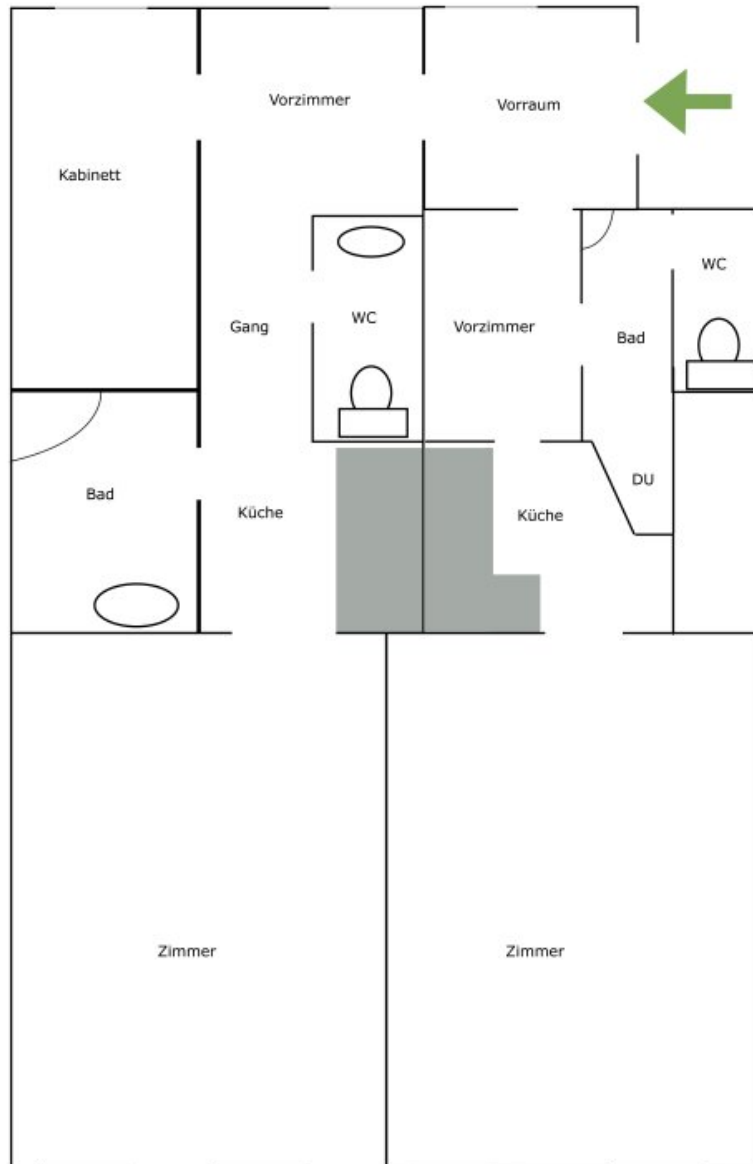








Planskizze
nicht maßstabsgetreu



Objektbeschreibung

Zum Kauf steht ab sofort diese Objekte in einer **ruhigen, kaum befahrenen Straße**.
Es handelt sich um **zwei nebeneinanderliegende Wohnungen**.

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.

Momentan verfügen die Wohnungen **im 2.Stock (mit Lift)** über:

- gemeinsamen Vorraum
- 2 Vorzimmer
- ein Badezimmer mit WC
- zweites Badezimmer
- 2 Küchen
- 2 große Zimmer
- ein Kabinett
- ein getrenntes WC
- Kellerabteil

Die Wohnungen befinden sich in einer **ruhigen, kaum befahrenen Straße**.

TOP21: Sie kommen von einem **gemeinsamen Vorraum** in das **Vorzimmer**, weiters gelangen Sie zum **Bad** Dusche und WC, zur **Küche???? mit Waschmaschinenanschluss** sowie zum **Zimmer**.

TOP22: Hier kommen Sie vom **gemeinsamen Vorraum** in das **Vorzimmer**, zum **Kabinett** Über den Gang zum **WC** sowie zum **Bad (mit Waschmaschinenanschluss)** und weiters in die **Küche ???**und in das **große Zimmer**.

Es besteht die Möglichkeit die beiden **Wohnungen zusammenzulegen** und somit einen großen Wohnraum zu schaffen. Ausserdem ist es möglich eine **Wohnung selbst zu nutzen und durch die Zweite ein Einkommen zu generieren**.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Lagebeschreibung:

Öffentlicher Nahverkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut gegeben.

Straßenbahn: 43, Hernals (rd. 250m)

10, 44 Dornbach/Güpferringstraße (rd. 390m)

Lokalbahnhof: S45 Hernals (rd. 270m)

Bus: 44B Hernals (rd. 270m)
42A Hernals (rd. 310m)
U-Bahn: U3 Ottakring (rd. 1,56km)

Nahversorgung und Infrastruktur:

Die Nahversorgung ist fußläufig ausreichend gesichert.

Bäckereien, Supermärkte oder Drogerien: rd. 130m, rd. 170m, rd. 190m

Bank, Trafik, Postfilialen: rd. 200m, rd. 380m, rd. 780m

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 130m, Kinderarzt rd. 250m, Zahnarzt rd. 430m

Die **monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung** setzt sich wie folgt zusammen:

TOP 21: Gesamt € 111,62

Betriebskosten netto € 71,01 zzgl. 10% Ust € 7,10 gesamt brutto € 71,01

Reparaturrücklage netto € 24,53 zzgl. 0% Ust gesamt brutto € 24,53

Liftkosten netto € 8,16 zzgl. 10% Ust 0,82 gesamt brutto € 8,98

TOP 22: Gesamt € 163,32

Betriebskosten netto € 104,37 zzgl. 10% Ust 10,44 gesamt brutto € 114,81

Reparaturrücklage netto € 35,32 zzgl. 0% Ust gesamt brutto € 35,3

Liftkosten netto € 11,66 zzgl 10% Ust 1,17 gesamt brutto € 12,83

Ergibt eine Gesamtsumme von € 274,94 pro Monat.

Der Rücklagenstand per 31.12.2023 betrug € 15.596,18

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

Kaufpreis 257.000,00 €

Eintragungsgebühr 1,1% 2.827,00 €

Grunderwerbssteuer 3,5% 8.995,00 €

Provision 9.252,00 €

Gesamt 278.074,00 €*

*zzgl. Vertragserrichtung- und Durchführung

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf.

Genauere Information können Sie dem beiliegenden Lageprofil entnehmen.

Ein Energieausweis der Klasse D, mit einem Heizwärmebedarf von 155,51 kWh/m²a 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.

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap