

Blick in's Grüne genießen – helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 3581

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,78 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	398.400,00 €
Betriebskosten:	113,42 €
USt.:	11,34 €
Provisionsangabe:	

14.342,40 € 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 8

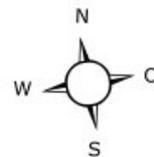
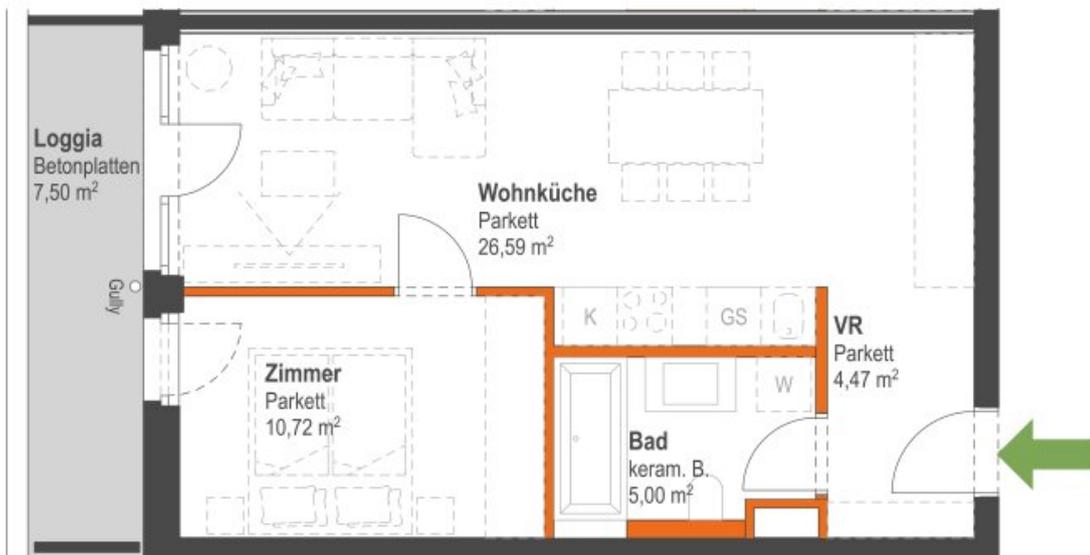




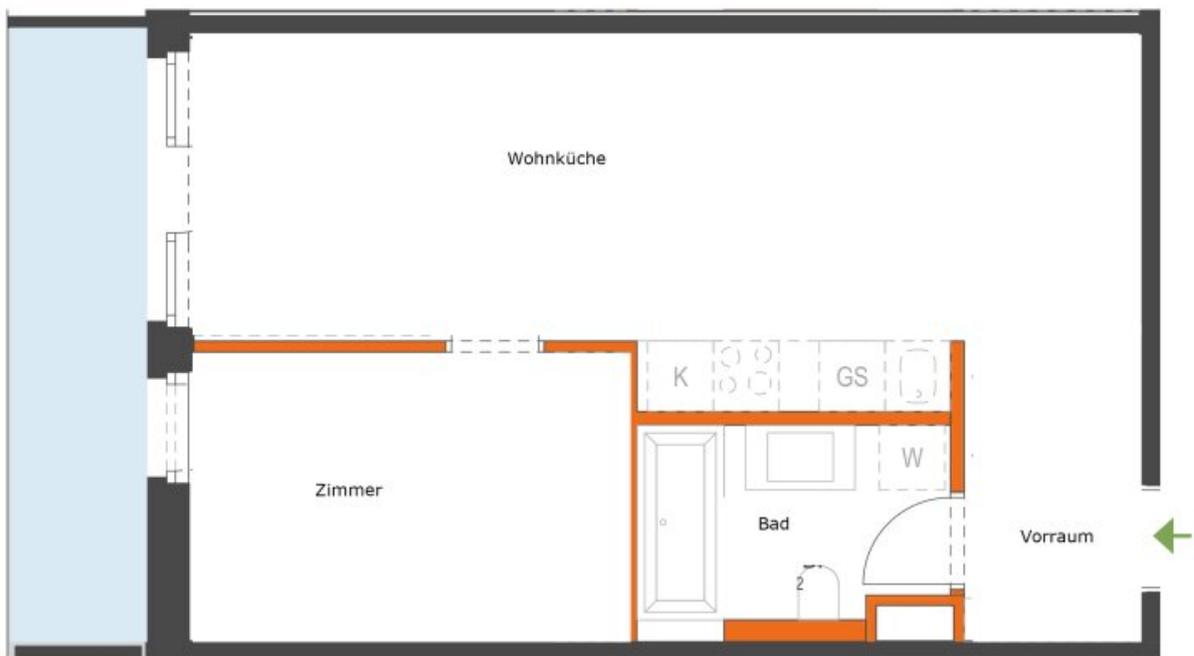




Planskizze



Grundriss leer



Objektbeschreibung

Diese **helle 2-Zimmer-Wohnung** mit **Fernblick von der Loggia** steht zum Kauf.

Bitte keine Anrufe, schreiben Sie uns: 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.

Die **Wohnung im 5. Obergeschoss (mit Lift)** verfügt über:

- Vorraum
- Bad mit WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Loggia
- Kellerabteil

Vom **Vorraum** aus gelangen Sie in das **Badezimmer**, welches über Badewanne, WC, **Waschmaschinenanschluss** und Waschbecken verfügt. Weiters kommen Sie in die **Wohnküche** und das **Schlafzimmer**. Die **Loggia mit schönem Fernblick** erreichen Sie über die Wohnküche.

Die Wohnung ist befristet vermietet bis Juni 2028. Derzeitiger HMZ netto € 567,49.

Die Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf € 163,97 brutto:

Betriebskosten € 128,62,- netto

Rücklage € 22,49 netto

zzgl. 10% Ust € 12,86

Der Rücklagenstand per Ende 2024 betrug € 26.653,25

Die Vorschreibung für Warmwasser, Kaltwasser und Heizung beträgt momentan € 84,73 netto im Monat (zzgl. Ust € 13, 54), gesamt € 98,27 brutto. Verrechnet wird nach tatsächlichem Verbrauch.

Für Anleger besteht die Möglichkeit die Wohnung mit Umsatzsteuer zu erwerben:

Kaufpreis netto € 332.000,00 zzgl. 20 % Ust (€ 66.400,00) KP brutto € 398.400,00

Lagebeschreibung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut gegeben:

Strassenbahn: 10 Laurentiusplatz rund 220m, 49 Breitensee rund 320m
Bus: 51A Leyerstraße rund 490m
UBahn: U3 Hütteldorfer Straße rund 380m
S-Bahn: S45 Breitensee rund 370m

Nahversorgung:

Im nahen Umkreis von 380m befinden sich einige Nahversorger wie Bäckereien, Supermärkte (Spar und Billa), Drogerien (Bipa).

Bankfilialen, Post und Trafik erreichen Sie in rund 400m. Tankstelle ca. 550m, Restaurants, Lokale, Cafés: rund 500m

Für die Ärztliche Versorgung ist gut gesorgt:

Allgemeinmediziner rund 300m

Zahnärzte rund 300m

Kinderarzt rund 950m

Apotheke rund 300m

Tierarzt rund 400m

Kindergarten & Schule

Für die Betreuung der Kleinsten gibt es im Umkreis von 200m Kindergärten. Volksschulen (privat und öffentlich) sowie eine Mittelschule sind rund 50-250m entfernt.

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in **einer überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Nähere Details zur Lage entnehmen Sie bitte den **Lageprofil!**

Bei Vertragsabschluss fallen folgende Kosten in bar an:

Kaufpreis	398.000,00 €
Eintragungsgebühr (1,1%)	4.382,40 €
Grunderwerbssteuer (3,5%)	13.944,00 €
Provision	14.342,40 €
Gesamt	431.068,80 €* *zzgl. Vertragserrichtung und - Durchführung

Ein **Energieausweis** der Klasse A, mit einem Heizwärmebedarf von 22,28 kWh/m²a, fGEE 0,722 mit der Klasse A, 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, es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap