

EIGENTUMSWOHNUNG MIT WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT



Objektnummer: 7043

Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,57 m ²
Nutzfläche:	71,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	331,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Walcher

IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

T +43 664 370 0 370

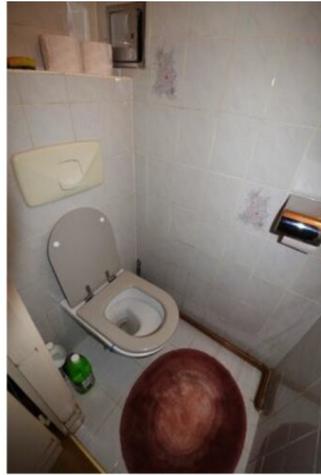
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



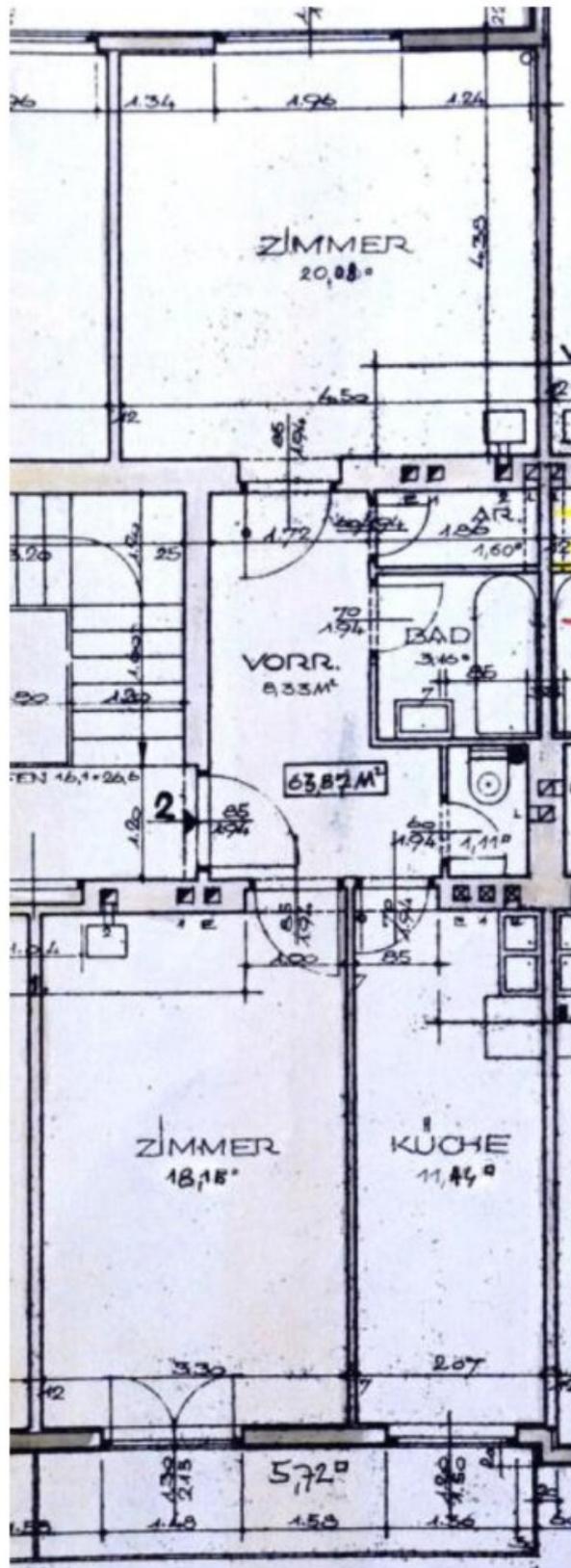
gstermin zur



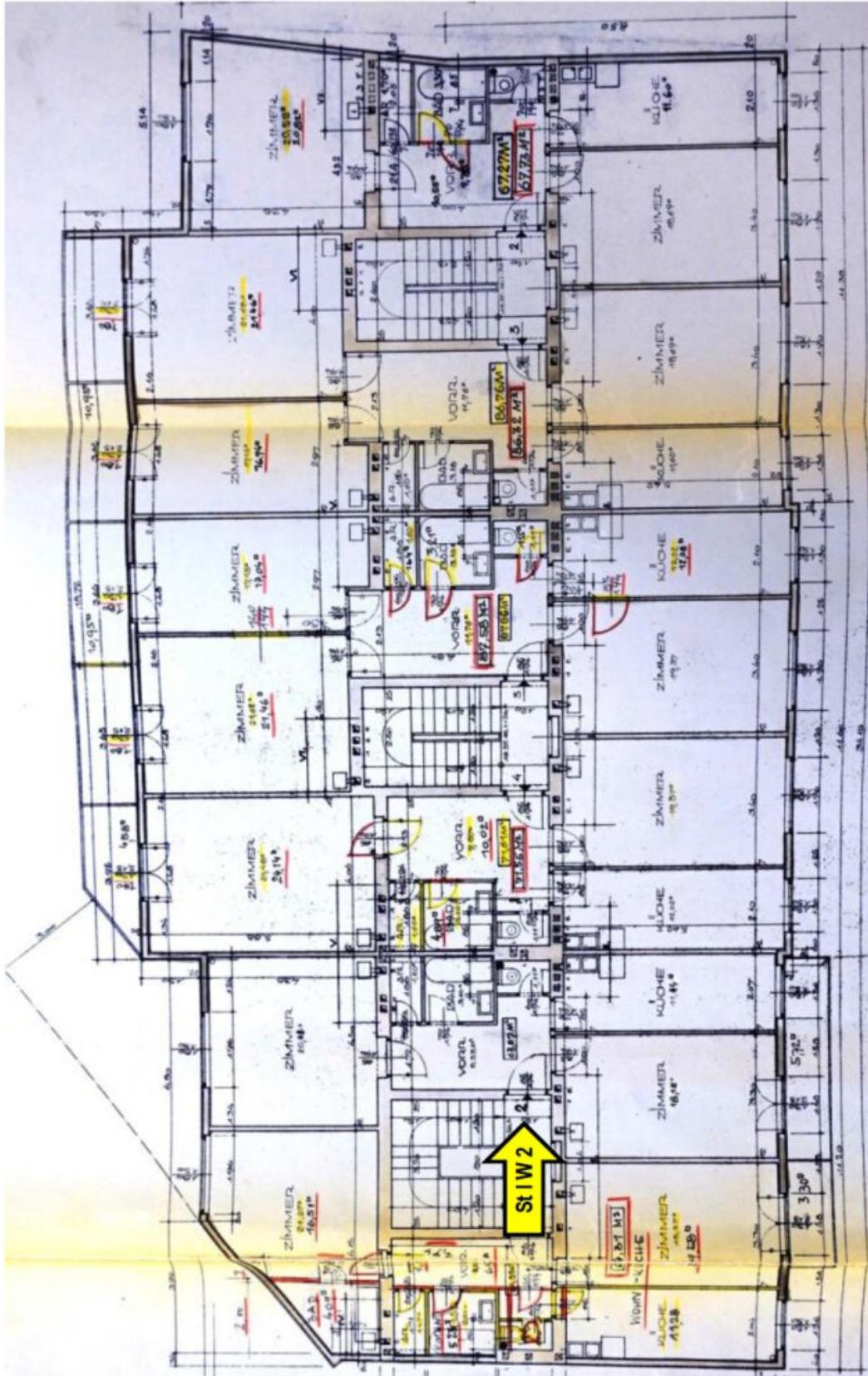




Grundriss St I W 2



Erstes Obergeschoss



Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG MIT WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechts

Aus Sicht eines potenziellen Käufers stellt das Wohnungsgebrauchsrecht an einer Wohnung eine Belastung dar, weil er erst nach Ableben der Berechtigten über das Objekt frei verfügen kann.

Der volle Nutzen des potenziellen Käufers der Wohnung tritt daher erst mit Ableben der Wohnungsgebrauchsberechtigten ein.

Vorraum:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke tapeziert, Sprechstelle der Gegensprechanlage, Heizkörper, E-Sicherungskasten

Kabinett:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke tapeziert, Heizkörper neben der Türe, zwei Balkontüren

Balkon:

Bodenbelag Estrich, Stahlgeländer

Küche:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke tapeziert, rechts Nut-Federverschalung, ein Fenster straßenseitig, Heizkörper unter dem Fenster, Gasherd, Kalt- und Warmwasseranschluss, Gaskombitherme

WC:

Boden und Wände bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m verflies, darüber Wände gemalt, abgehängte Decke, Hänge-WC-Schale mit integriertem Spülkasten, elektrische Entlüftung

Bad:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände gemalt, abgehängte Decke, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Thermostatmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur, ein Heizkörper, elektrische Entlüftung, Heizstrahler

Abstellraum:

Bodenbelag Textil, Wände und Decke tapeziert

Wohnzimmer:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke tapeziert, ein Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

Reparatur-Fonds EUR 72,87

Abstellplatz EUR 21,80

Betriebskosten EUR 130,97

Lift-Betriebskosten EUR 80,00

Netto EUR 305,64

USt EUR 25,46

Gesamt EUR 331,10

Abstellplatz

Der in der Monatsvorschreibung aufscheinende Abstellplatz steht nicht im Wohnungseigentum und ist daher nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist sowohl mit dem Lift als auch über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar.

Sie besteht aus Vorraum, Küche, zwei Zimmern, Bad, WC sowie Abstellraum und hat laut Nutzflächenentscheidung vom 23.10.1962 eine Nutzfläche von 65,57 m², der Balkon hat laut Plan eine Fläche von 5,72 m².

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Stiege I Top Nr. 2.

Ausstattung:

Die Eingangstüre ist eine Sicherheitstüre, die Innentüren bestehen aus Holzstöcken mit Holzwabentürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen. Fenster sowie Balkontüren sind aus Kunststoff mit Thermoisolierglas, Drehkippverschluss und innenliegenden Jalousien. Die Wohnung wird mit Gasetagenheizung beheizt, die Therme wurde erst in jüngster Zeit erneuert. Die Elektrik ist augenscheinlich in Ordnung, ob diese den geltenden

ÖVE-Vorschriften entspricht, kann nicht beurteilt werden. Die Wohnung befindet sich in gutem Gesamtzustand.

Das Wohnhaus besteht aus drei Stiegen mit Keller, Erdgeschoss, drei Obergeschossen sowie einem Terrassengeschoss.

Das Haus verfügt über einen Lift auf Stiege 1 sowie über Gegensprechanlagen in allen Stiegen.

Im Keller des Hauses befinden sich zwei Waschküchen und Trockenräume, im Erdgeschoss gibt es einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Im Hof befinden sich vier Kfz-Abstellplätze.

Die **Reparaturrücklage** betrug laut Auskunft der Hausverwaltung Brichard per Ende Dezember 2023 rund **EUR 49.000,00**. Für das Jahr 2024 sind keine Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten geplant.

Die Wohnhausanlage befindet sich in gutem Gesamtzustand.

Im Jahr 2017 wurden das Dach und die Fassade saniert, die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 19.07.2017 erteilt, eine Fertigstellungsanzeige liegt im Bauakt nicht auf.

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap