

**Reihenhaus in einer sehr ruhigen Reihenhaussiedlung mit
Gartenanteil!**



Objektnummer: 3698

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hüttergasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	110,00 m²
Keller:	50,47 m²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	143,33 €
USt.:	14,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE









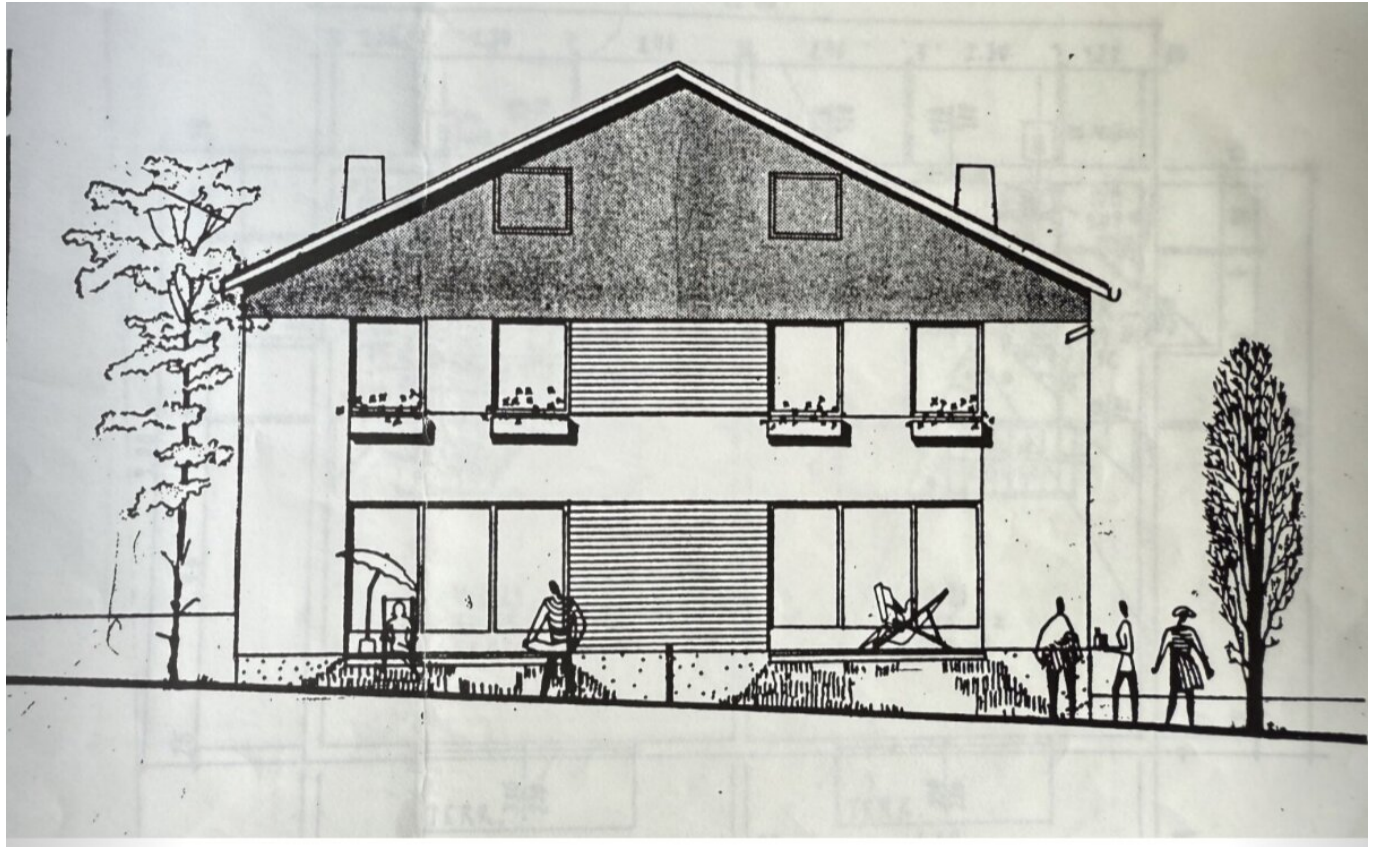


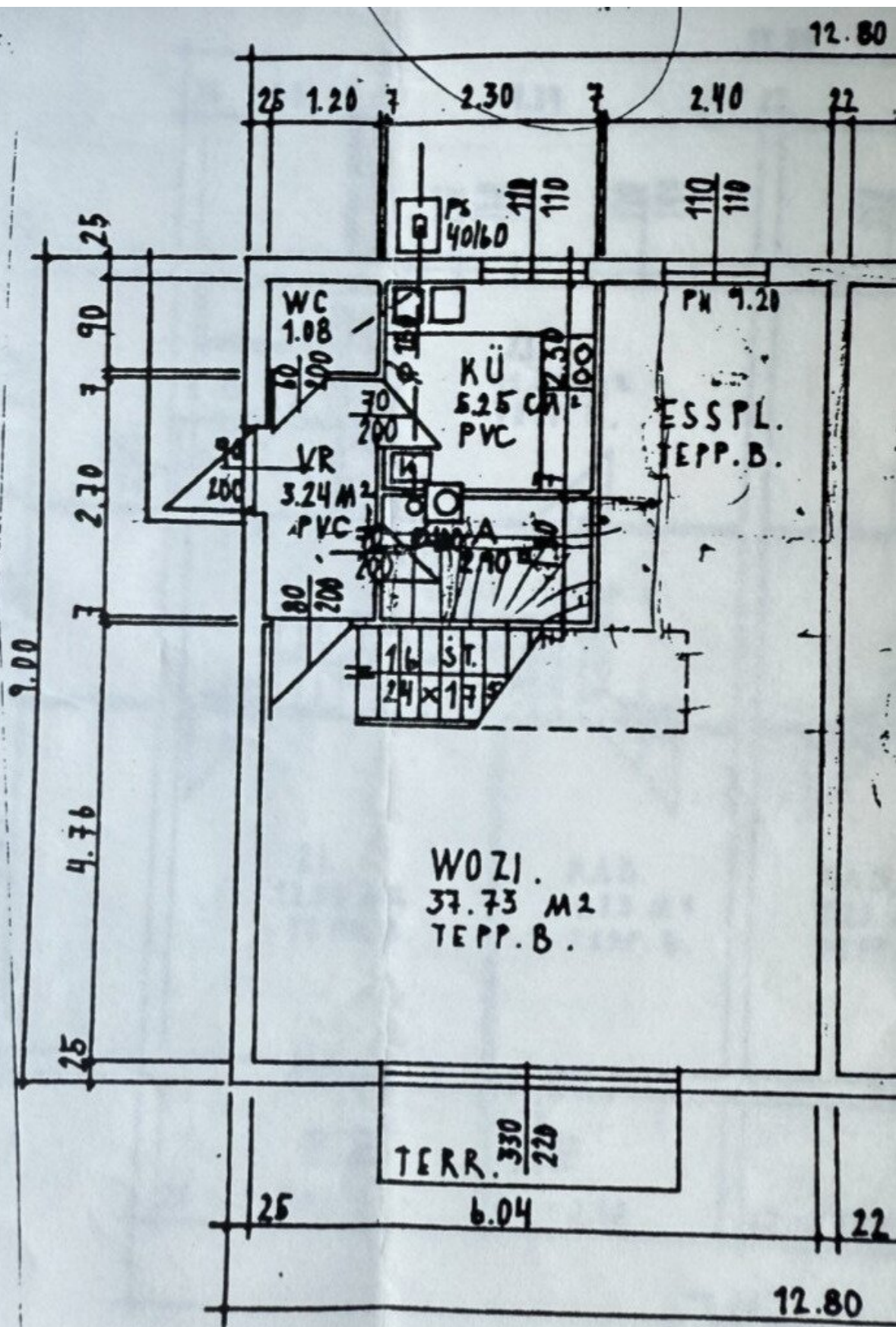


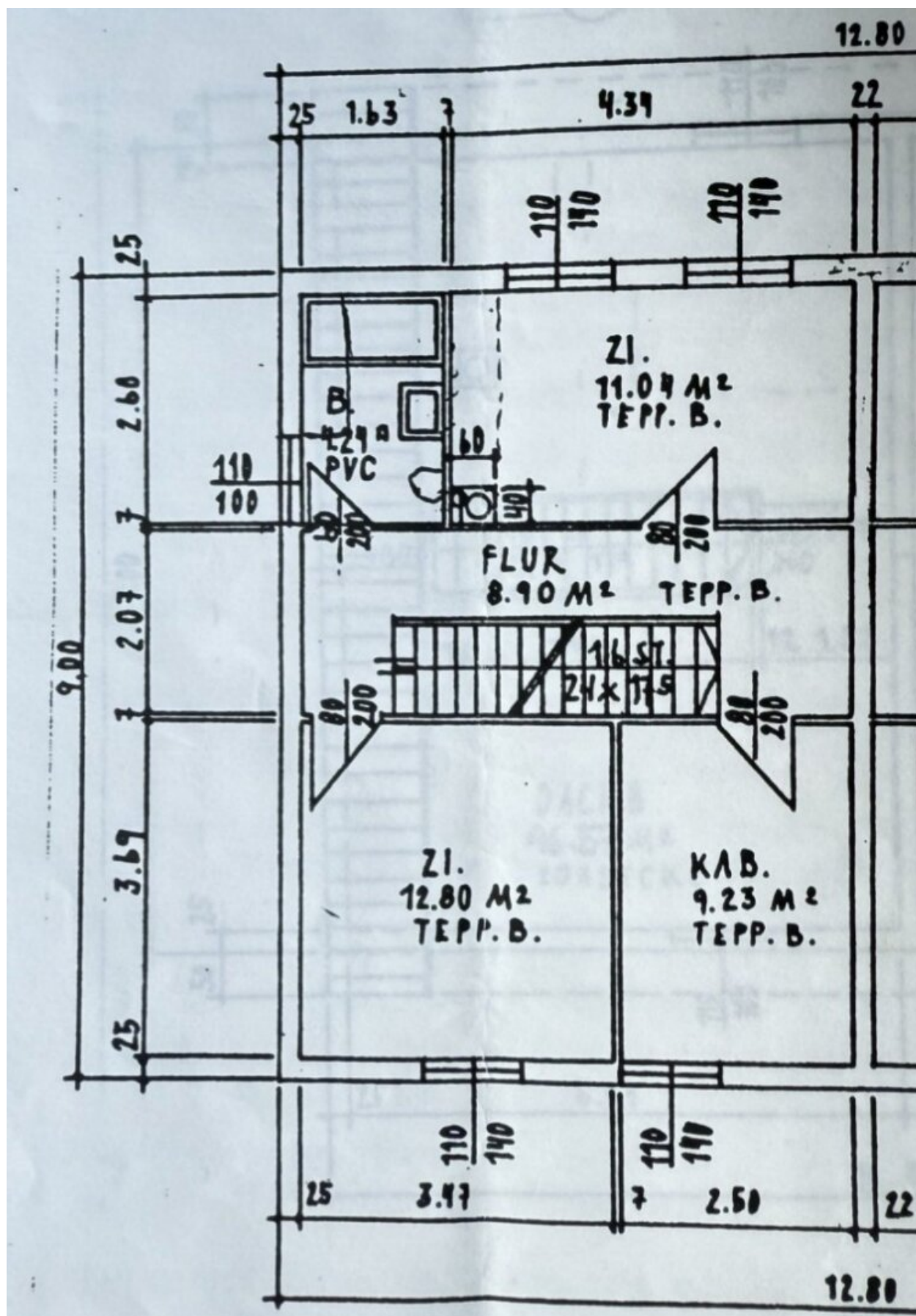


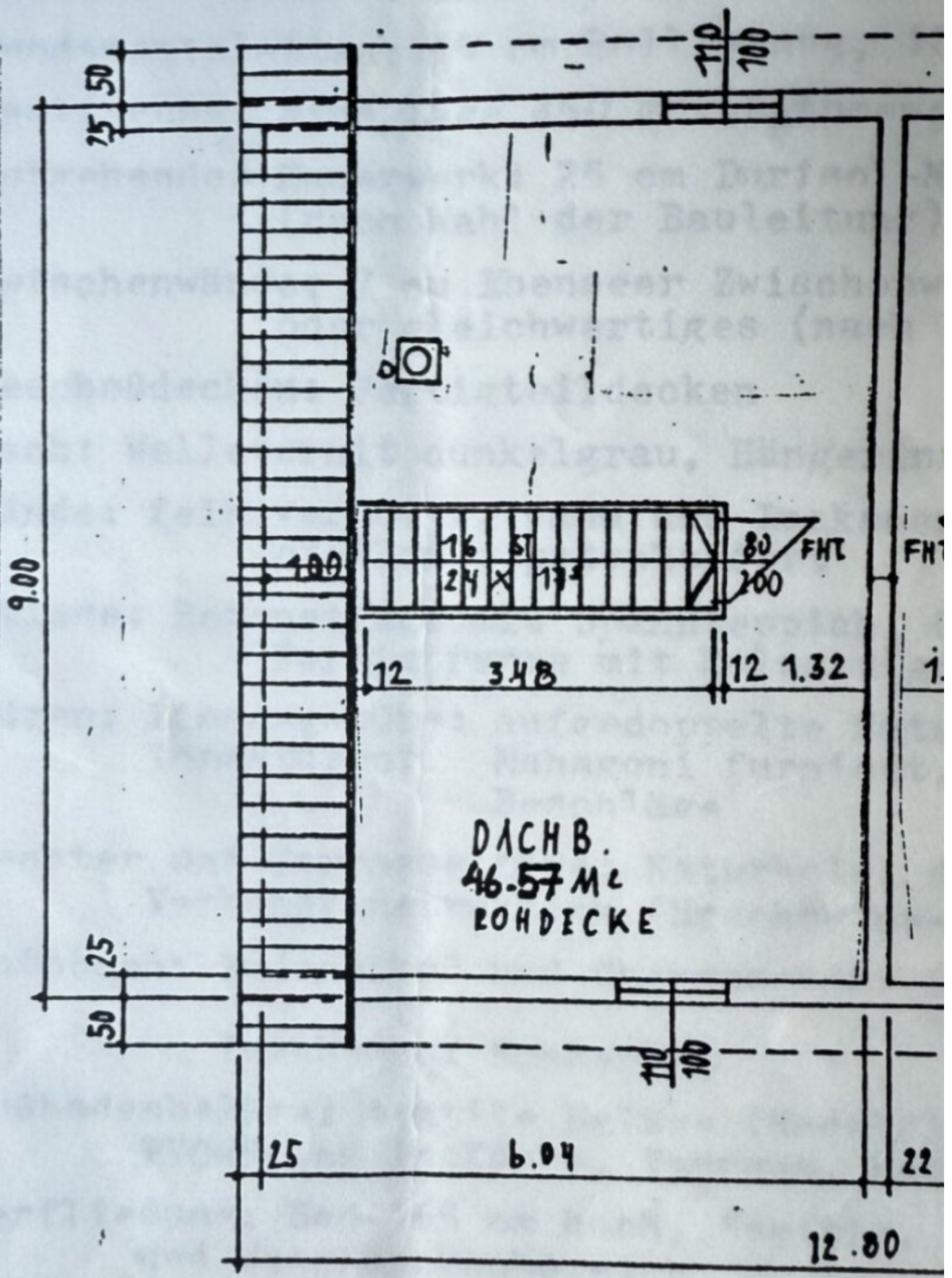


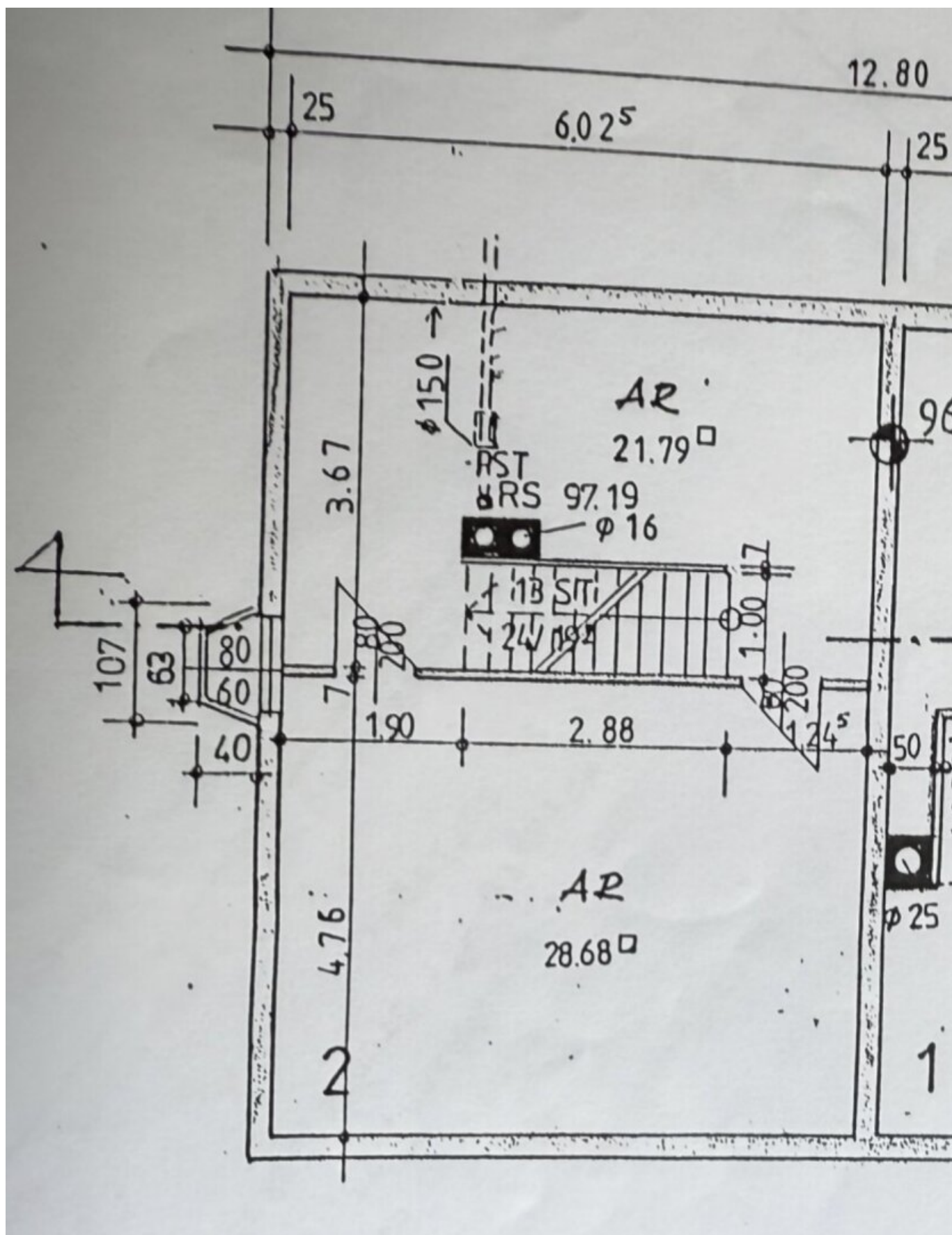












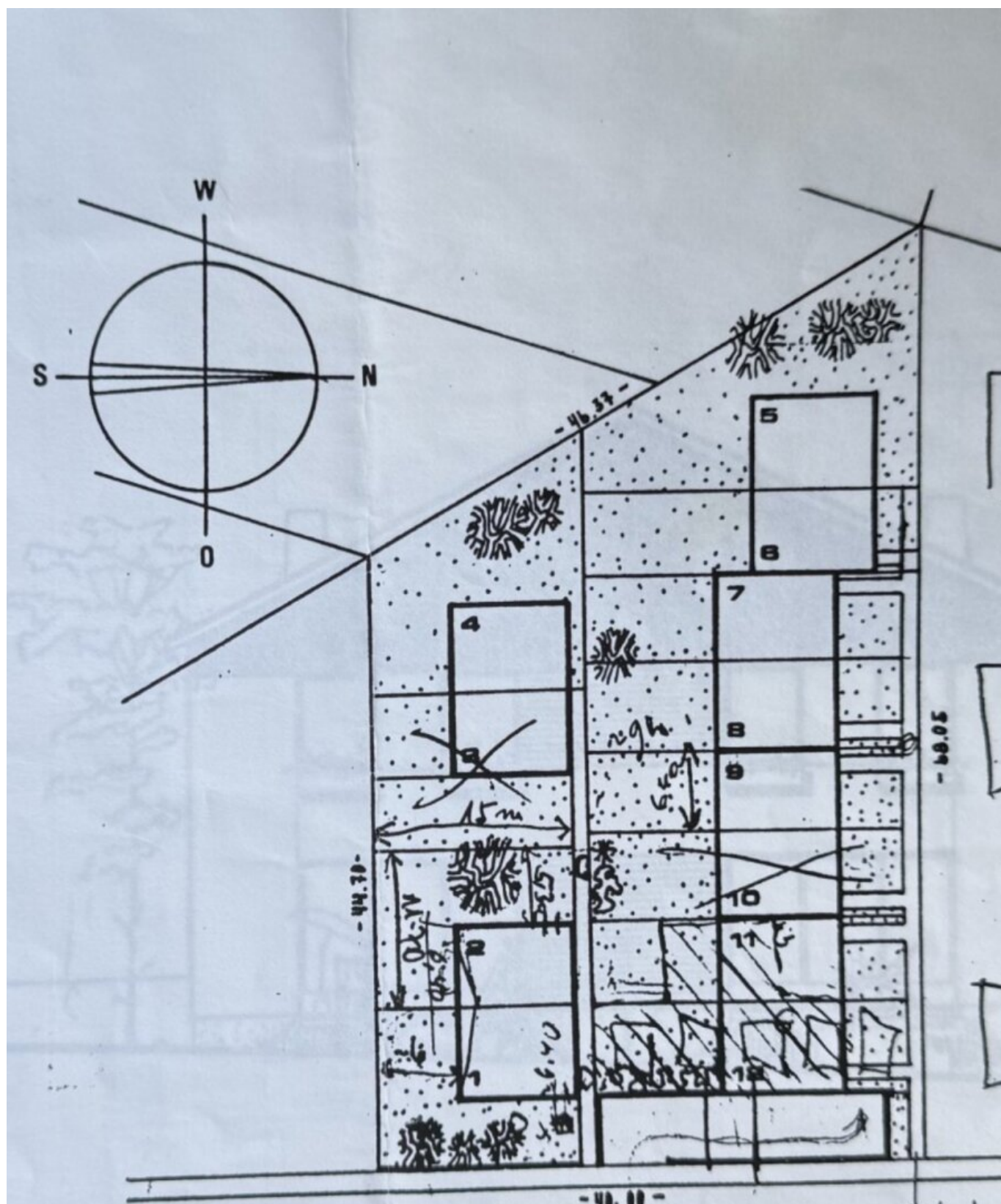
HAUS 2:
GESAMT-
GARTEN-
FLÄCHE
 $110,17 \text{ m}^2$

m^2

$$F_G = 110,17 \text{ m}^2$$

✓ Die verbaute Fläche des gegenständlichen Reihenhauses beträgt
57.60 m². Die Nutzflächen bzw. Rauminhalte (umbauter Raum) sind

- Keller	50.47 m ²	bzw.	144.00 m ³	50.47	Grundfläche 168 m ²
- Erdgeschoß	47.26 m ²	bzw.	161.28 m ³	47.26	
- 1. Stock	46.19 m ²	bzw.	161.28 m ³	46.19	
- Dachboden	46.25 m ²	bzw.	121.68 m ³	<u>+ 46.25</u> 190.17	



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine Reihenhaushaus in einer kleinen Reihenhaussiedlung bestehend aus 12 Parteien (6 Häusern) in Grünruhelage mit Gartenanteil!

Das Haus befindet sich in einer kleinen Wohnhausanlage am westlichen Wiener Stadtrand, nahe dem Schloß Laudon und Shopping-Center Auhof / Hadersdorf.

Die Nutzfläche des Hauses erstreckt sich auf ca. 190 m² und die Freifläche auf ca. 121 m² zusammen mit der Terrasse (11 m²) und Gartenanteil von 110 m². Das Grundstück ist ca. 180 m² groß.

Die Wohnraumaufteilung gliedert sich folgendermaßen auf:

Eingangsbereich mit Vorraum, ein separates WC, eine separate Küche mit Fenster nach Außen ohne Einbaugeräte, rechts davon befindet sich das Wohnzimmer in L-Form und Uugang auf die südlich gelegene Terrasse.

Über die Treppe gelangt man im oberen Bereich (Erster Stock). Hier befindet sich ein Badezimmer mit Fenster nach Außen, eine Badewanne, ein Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, so wie die zweite Toilette, des weitere drei separat begehbare Schlafzimmer und über die Treppe wieder hinauf das ausgebaute Dachgeschoss oberhalb zwei weiteren Räumen (kann so aufgeteilt werden) mit Stauraum im Dachboden (Abstellfläche).

Ausstattung:

Sämtliche Räume sind mit Parkettböden, der Eingangsbereich, Flur, die Treppe, das Bad und die Küche sind mit Vinylboden verlegt worden.

Die Fenster sind dreifach verglast und wurden im Jahr 2011 ausgetauscht. An die Fenster sind überall händisch bedienbare Aussenrollos montiert. Im Wohnzimmer sind die Aussenrollos elektrisch.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer Gaszentralheizung (Junkers) im Keller. Hier

gibt es einen Holz-Kohle-Offen, den sie auch verwenden können. Ein weiterer Kaminanschluss wäre vorhanden.

Der Keller ist trocken und kann als Hobbyraum oder als Stauraum verwendet werden. Im Keller ist auch der Heizraum separat untergebracht.

Aus dem Wohnungseigentumsvertrag geht folgendes hervor:

- Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes der Fassaden müssen im Einvernehmen mit dem unter einem Dach lebenden Nachbarn vorgenommen werden. ?
- Normale Instandhaltung des äußeren Erscheinungsbildes bedarf keiner Genehmigung des Nachbarn. ? Das bedeutet, dass die Verantwortung für die Kosten je nach Art der Arbeiten entweder gemeinsam mit dem Nachbarn oder individuell getragen wird. ?

Bei diesem Haus wurden die Fenster im Jahre 2011 bereits ausgetauscht gegen neue dreifachverglaste Fenster.

- Die Kosten für den Austausch der Fenster fallen hier in dieser Anlage unter die Erhaltungsarbeiten im Inneren des Reihenhauses und sind daher vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.
- ? Es ist nicht erforderlich, alle Eigentümer zu fragen, da diese Arbeiten das jeweilige Haus allein betreffen und keine Zustimmung der anderen Eigentümer notwendig ist. ?

Pflichten der Parteien gemäß Vertrag:

2. Wohnungseigentümer:

- **Innenbereich:** Aufwendungen für Gas-, Wasser-, Abwasser- und Telefonleitungen ab Hauseingang sowie Stromleitungen ab Zählerkasten und alle Erhaltungsarbeiten im Inneren des Hauses selbst tragen. ?

- **Bauschäden:** Reparaturen und Umbauten im eigenen Haus selbst finanzieren.
? Schäden an gemeinsamen Bauteilen (z. ? B. Mittelmauern, Fundamenten, Dachkonstruktionen) gemeinsam mit betroffenen Nachbarn tragen. ?
- **Äußeres Erscheinungsbild:** Änderungen der Fassaden im Einvernehmen mit dem Nachbarn vornehmen. ? Normale Instandhaltung bedarf keiner Genehmigung. ?
- **Zäune:** Erhaltung der Zäune je nach Lage (z. ? B. Außenzäune durch Allgemeinheit, andere Zäune durch betroffene Nachbarn oder Errichter). ?
-

Gemeinschaft:

- **Stützmauern:** Gemeinschaft trägt die Kosten für genehmigte Stützmauern und notwendige neue Stützmauern für Außenzaun, sofern sie behördlich angeordnet sind. ?
- **Gemeinschaftliche Leitungen:** Kosten für Leitungen im Garten, die gemeinschaftlich genutzt werden, tragen.

Garagenplatzbesitzer und betroffene Miteigentümer (Häuser 11 und 12): ?

- **Garagenplätze und Keller:** Erhaltungskosten nach einem festgelegten Schlüssel (10 Teile: 7 Stellplätze, 2 Häuser, 1 Hausgemeinschaft) aufteilen. ?

Allgemeinheit:

- **Außenzäune:** Erhaltung der Zäune zu fremden Grundstücken, Straßen und allgemeinen Zugangswegen. ?

Jede Partei trägt die Kosten für die Bereiche, die sie direkt betreffen, während gemeinschaftlich genutzte oder geteilte Bauteile und Einrichtungen gemeinsam finanziert werden. ?

Lebensqualität in Bestlage:

Inmitten des 14. Bezirks wohnen Sie in einer Grünruhelage, unweit vom Waldrandgebiet.

Es eignet sich also hervorragend für Familien, Naturliebhaber und alle, die eine Oase der Ruhe suchen.

Anbindung:

Die Busstation 49A befindet sich unweit in Richtung Hütteldorf. Auch die Bushaltestelle 50B ist nicht weit entfernt von der Liegenschaft;

Der Bahnhof HAdersdorf (S50) erreicht man in ca. 15 Gehminuten oder nur 3 Autominuten;

Mit dem Auto kommen Sie in ca. 10 min nach Hütteldorf; Zum Stephansplatz braucht man ca. 30 min;

Rücklage:

Die aktuelle Rücklage per 31.12.2023 beträgt: € 38.122,31

Die Rücklage wird laut Auskunft der Hausverwaltung seit 2011 nicht mehr eingehoben und es stehen derzeit keine größeren Instandhaltungsarbeiten an.

Konditionen:

Kaufpreis: € 550.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom Kaufpreis (Möglichkeit auf eine Befreiung bei Erwerb zum dringenden Wohnbedürfnis);

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: i.d.R. 1,2 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

ev. Pfandrechtseintragungsgebühr: 1,2 % vom Kaufpreis (Möglichkeit auf eine Befreiung bei Erwerb zum dringenden Wohnbedürfnis);

Das Haus wird lasten- und bestandsfrei verkauft.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich begeistern!

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung.

Wir beraten Sie verlässlich und professionell! Sparen Sie Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen.

Kontakt:

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic Radisa:**

[+43 - 664 / 404 15 47](tel:+436644041547) oder per E-Mail an: office@pr-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <2.750m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap