

**Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Top-Anbindung
im 14. Bezirk**



Objektnummer: 1834/79

Eine Immobilie von WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	74,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	149,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,97
Kaufpreis:	280.000,00 €
Heizkosten:	163,08 €
USt.:	16,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

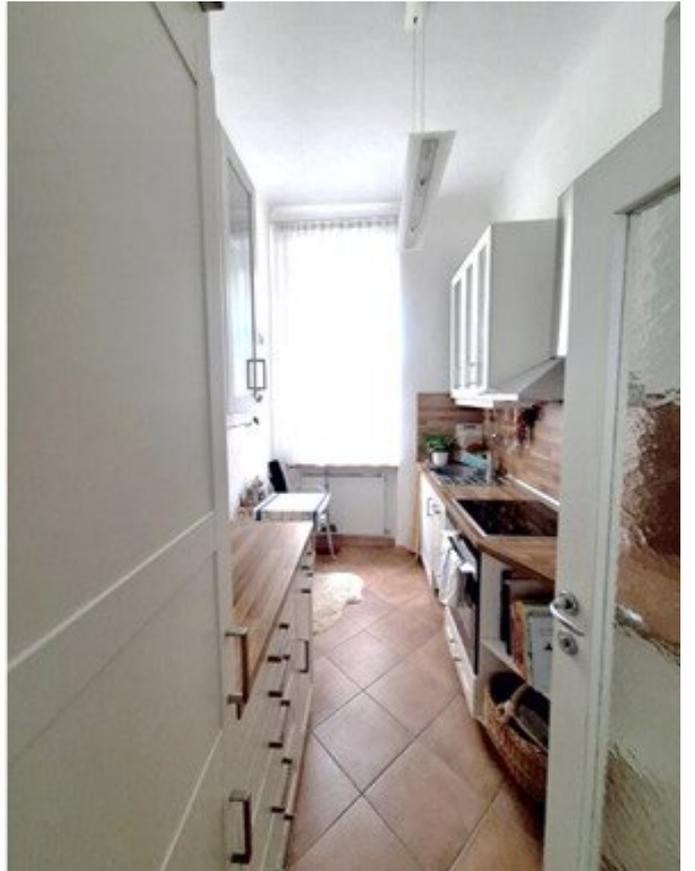
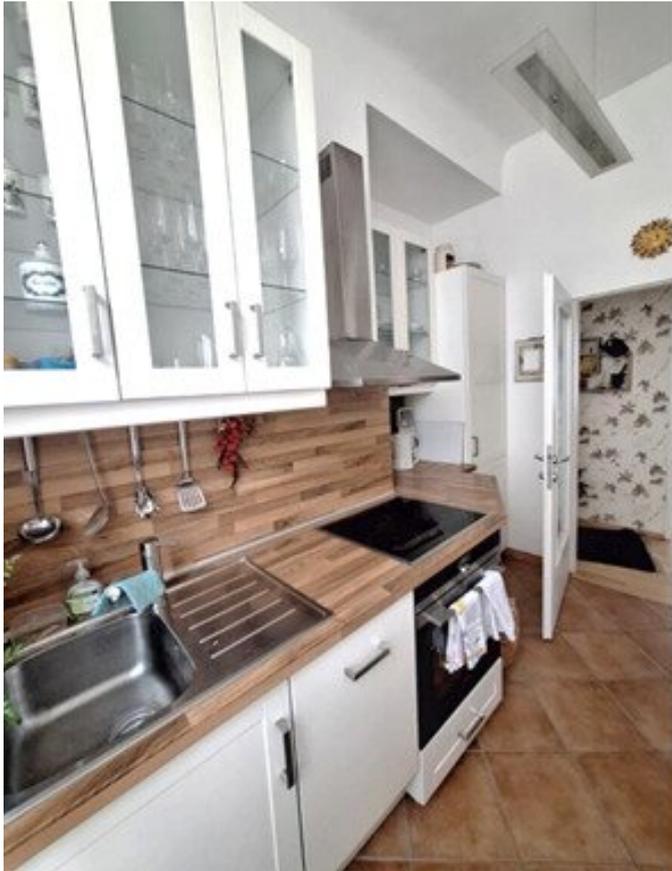
Paul Stiksl

WOGÉ Realitäten Ges.m.b.H.
Köstlergasse 7/2
1060 Wien

H +43 677 620 834 20

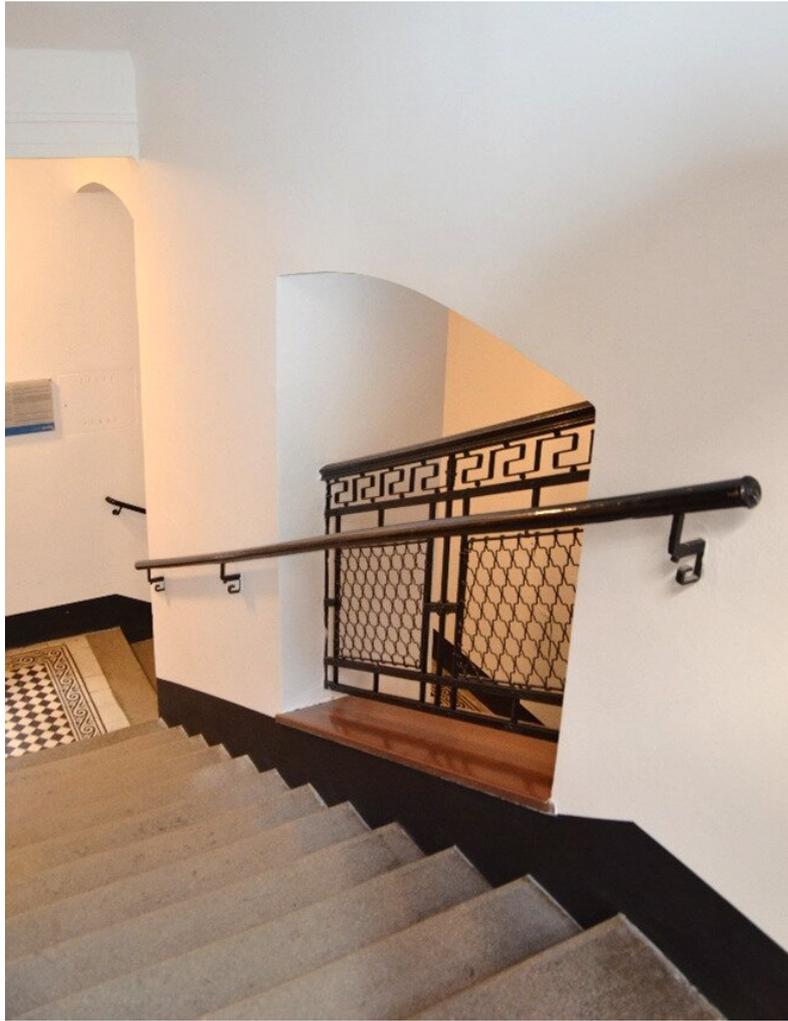
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

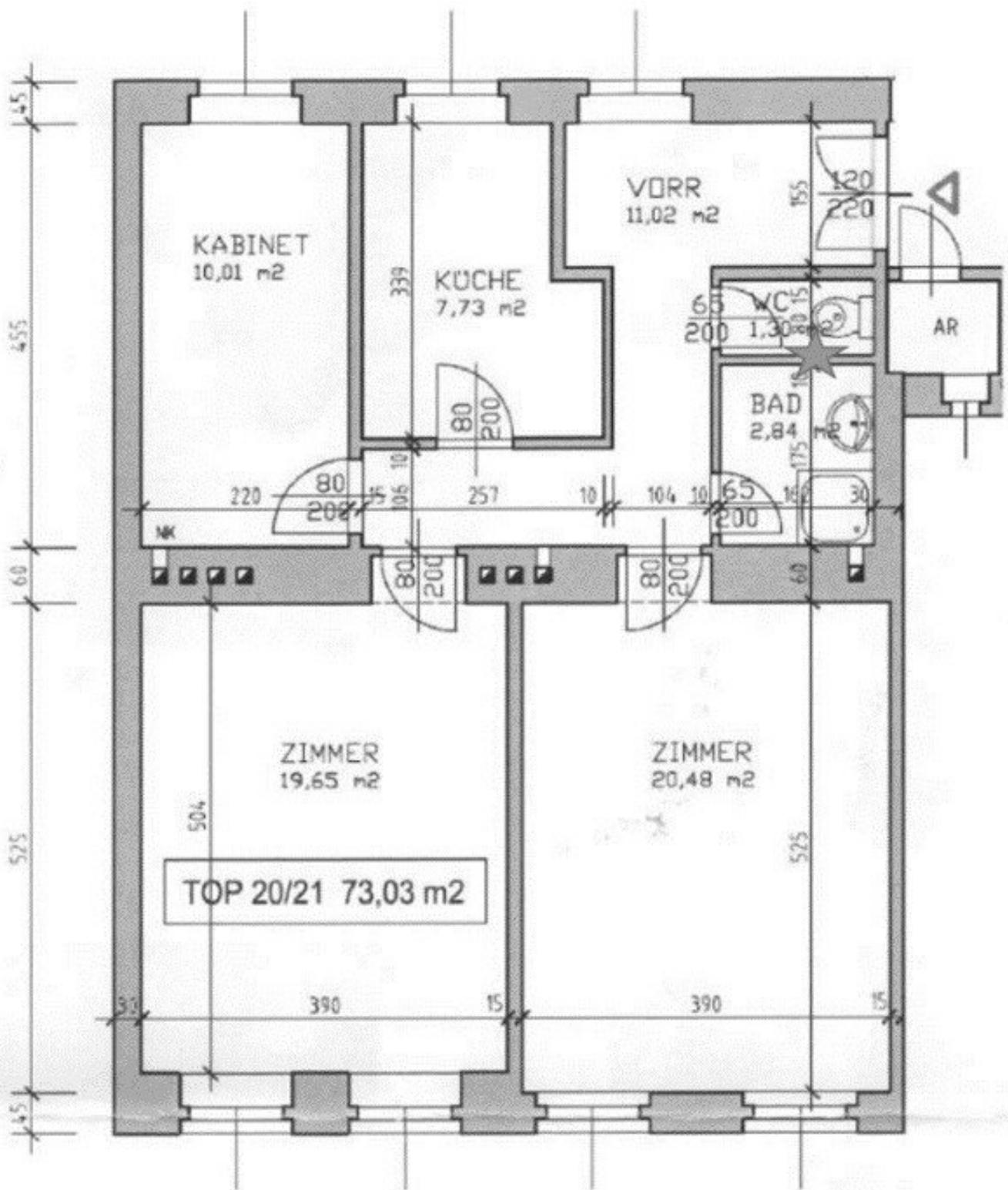












Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 1/2025

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Rechnungsnr. 72940125

Belegdatum: 01.01.2025

Sehr geehrte Frau Dr. LAGOJA,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **1/2025**.

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des USiG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Zahlungsposten	Netto EUR	USi in %	USi EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	168,34	0	0,00	168,34
Betriebskosten	163,08	10	16,31	179,39
Gesamtsumme	331,42		16,31	347,73

1.St.	14	Wohnung	31,11	0,760	22,00	22
1.St.	15	Wohnung	30,63	0,680	21,00	21
1.St.	16	Wohnung	60,41	0,975	59,00	59
2.St.	18	Wohnung	19,80	0,680	17,00	17
1.St.	19	Wohnung	40,71	0,825	34,00	34
1.St.	20/21	Wohnung	74,24	0,975	72,00	72

3-10-2
Wien, 8.3.2019

Geschoß	T.Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzfl. in m2	NW pro m2	Einzel- NW	Gesamt- NW
2.St.	22/23	Wohnung	61,79	0,975	60,00	60
2.St.	24/25	Wohnung	60,27	0,700	42,00	42

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!
Sehr geehrte Damen und Herren!

Konform den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes § 20, Abs. 2, geben wir Ihnen nachstehend die erforderlichen Beträge für die Bewirtschaftungskosten Ihrer Liegenschaft, wie folgt, bekannt:

	2024	ab 01.01.2025
Betriebskosten	3.000,00	3.100,00
Pauschale Reparaturrücklage	2.600,00	3.200,00

Die Höhe der aktuellen monatlichen Wohnbeiträge wollen Sie bitte der Dauerrechnung ab Jänner 2025 entnehmen.

Ebenfalls möchten wir über folgende, im nächsten Kalenderjahr, erforderliche, bzw. geplante Reparatur-, bzw. Erhaltungsmaßnahmen informieren:

- **Installation eines Fallrohres im rechten Hof**
- **Fertigstellung Korrektur Wohnungseigentumsvertrag**

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Top-Anbindung im 14. Bezirk

Lage:

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk, in einem ruhigen und grünen Wohnviertel. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Erholung und urbanem Leben.

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- Naherholungsgebiete wie die Steinhofgründe, der Lainzer Tiergarten oder das Schloss Schönbrunn laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.
- Öffentliche Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie U4 (Unter St. Veit), S-Bahn-Station Breitensee, Bahnhof Hütteldorf (Westbahn), Straßenbahnlinien 46 und 52 sowie die Buslinien 47A und 51A – alle schnell erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock eines gepflegten Altbauhauses in der Hütteldorfer Straße und überzeugt durch ihren klassischen Charme.

- Wohnfläche: ca. 73 m²
- Räume: 3 Zimmer, separate Küche, Badezimmer, WC
- Zusätzlicher Stauraum: ca. 1,5 m² Abstellraum am Gang + Kellerabteil (ca. 3 m²)
- Ausrichtung: sowohl straßen- als auch hofseitig
- Ausstattung: Gasetagenheizung, Kabel- und Telefonanschluss

Sanierungen & Zustand:

- Elektro- und Wasserleitungen vor ca. 10 Jahren erneuert

- Dach, Steigleitungen, Aufzug, Fassade und Stiegenhaus modernisiert
- Gepflegter Gesamtzustand, sofort beziehbar

Besonderheiten:

- Hohe Räume mit klassischem Altbauflair
- Praktische Raumaufteilung, ideal für Familien, Paare oder Berufstätige
- Gepflegte Nachbarschaft und sehr gute Infrastruktur

Besichtigung:

Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap