

Eigentumswohnung in sehr guter Lage Nähe Augarten



Objektnummer: 3059

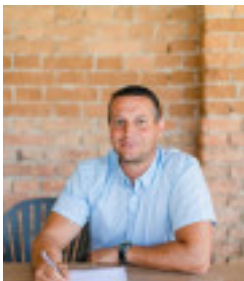
Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roland Masopust

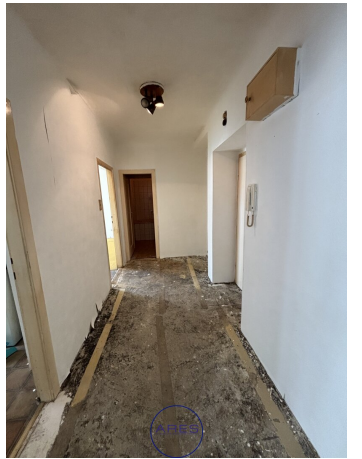
ARES Immobilien GmbH & CoKG
Weinzierl 40/4
3500 Krems an der Donau

T +43 664 6400464

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











Abrechnung Betriebskosten

Liegenschaft : 1200 Wien, Jägerstraße 3
Abrechnungsart : Abrechnung Betriebskosten - Zusammenfassung
Berechnungszeitraum : Januar - Dezember 2024
Datum : 28.05.2025
Bestandseinheit-Nr. : 130
Eigentümer(in) | Top : Verlassenschaft Walter Hummel | 13
Seite : 3 von 11
Aufteilungsschlüssel : 880,00 Anteile von 21.380,00 Anteilen = 4,1160 %



Ausgaben	Gesamt	Anteil
57000 Energiekosten - Stiegenhaus	232,08	
57010 Energiekosten - Aufzug	169,03	
57100 Wasser - Abwassergebühr	- 5.456,87	
60800 Gebäudemanagement	- 451,64	
60900 Verwaltungshonorar	- 6.247,56	
70010 Grundsteuer	- 1.594,70	
70020 Gebäudeversicherung	- 6.797,62	
70100 Müllentsorgung	- 2.250,86	
70102 Schädlingsbekämpfung	- 267,30	
70104 Entrümpelung	- 485,00	
70301 Reinigungsdienst	- 5.357,20	
70310 Winterdienst	- 1.157,78	
70320 Gärtnersche Betreuung	- 753,64	
70403 Aufzug - TÜV	- 337,47	
70404 Aufzug - Notrufbereitschaft	- 905,55	
70405 Aufzug - Betriebskontrolle	- 389,64	
70407 Aufzug - Wartung	- 2.138,02	
70461 Feuerlöscher - Wartung	- 471,41	
70494 Brandschutz - Rauchbekämpfung	- 302,00	
70509 Rauchfangkehrer - Gebühr	- 1.392,01	
70510 Wasserverbrauchskontrolle	- 377,97	
Summe Ausgaben	- 36.733,13	- 1.511,94
Einnahmen		
45001 Betriebskosten Vorschreibungen	38.770,20	
Summe Einnahmen	38.770,20	1.595,76
Ergebnis der Abrechnung --> Gesamt	2.037,07	
Ergebnis der Abrechnung --> Anteil --> Guthaben ohne Umsatzsteuer		83,83



Abrechnung Rücklage

Liegenschaft : 1200 Wien, Jägerstraße 3
Abrechnungsart : Abrechnung Rücklage - Zusammenfassung
Berechnungszeitraum : Januar - Dezember 2024
Datum : 28.05.2025
Bestandseinheit-Nr. : 130
Eigentümer(in) | Top : Verlassenschaft Walter Hummel | 13
Seite : 7 von 11



	Detail	Gesamt
Ausgaben		
71000 Gebäude - Instandhaltung	- 3.238,84	
71400 Aufzug - Instandhaltung	- 1.228,00	
77000 Versicherungsschäden - Aufwendungen	- 8.607,08	
78002 Sonstige Aufwendungen 20%	- 3.071,54	
Zwischensumme	- 16.145,46	
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	- 1.614,55	
84001 Bankspesen	- 268,41	
84002 Kapitalertragssteuer (KESt)	- 66,79	
Summe Ausgaben	- 18.095,21	- 18.095,21
Einnahmen		
77001 Versicherungsschäden - Refundierungen	5.167,44	
Zwischensumme	5.167,44	
Umsatzsteuer 10% - (Wohnzweck)	516,74	
84000 Bankzinsen	267,15	
41500 Erlöse Rücklage	15.876,36	
40002 Erlöse Mietzinse	1.179,48	
Summe Einnahmen	23.007,17	23.007,17
Ergebnis der Abrechnung		
Saldo aus der Abrechnung WJ 2024		4.911,96
Saldo aus der Abrechnung WJ 2023		23.181,56
Stand der Abrechnung Rücklage per 31.12.2024		28.093,52



Abrechnung Zusammenfassung

Liegenschaft : 1200 Wien, Jägerstraße 3
 Abrechnungsart : Zusammenfassung
 Berechnungszeitraum : Januar - Dezember 2024
 Datum : 28.05.2025
 Bestandeinheit-Nr. : 130
 Eigentümer(in) | Top : Verlassenschaft Walter Hummel | 13
 Seite : 1 von 11



Aufteilungsschlüssel		Gesamt	Anteil
Aufteilung: Betriebskosten	--> Grundbuch Nutzwerte	21.380,00 ant	880,00 ant
Aufteilung: Rücklage	--> Grundbuch Nutzwerte	21.380,00 ant	880,00 ant

Zusammenfassung: Ergebnis der Gesamtabrechnung

Betriebskosten	Guthaben	10,00% USt	83,83
Nettosumme Positionen 10,00 %			83,83
10,00 % USt von Bemessungsgrundlage: 83,83			8,38

Ergebnis der Abrechnung **Guthaben** **92,21**

Zusammenfassung: Ergebnis der Rücklage

Saldo zum 31.12.2024 --> Rücklage **28.093,52**

Umsatzsteuerausweis: (nur für Vorsteuerabzugsberechtigte)

	Netto	USt	Brutto
Betriebskosten	83,83	8,38	92,21
Zwischensumme	83,83	8,38	92,21
Rücklagenaufwand laut Rücklagenabrechnung (Rücklage)	-664,55	-66,46	-731,01
Rücklageneinnahmen laut Rücklagenabrechnung (Rücklage)	212,69	21,27	233,96
In Abrechnung enthaltene Umsatzsteuer		-36,81	

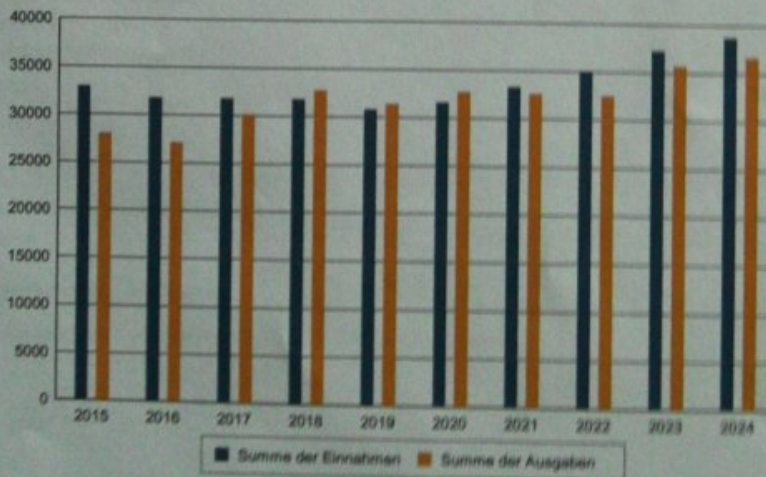


Rückblick Betriebskosten



Liegenschaft : 1200 Wien Jägerstraße 3
 Abrechnungsart : Rückblick
 Berechnungszeitraum : 2015 - 2024
 Datum : 28.05.2025
 Bestandeinheit-Nr. : 130
 Eigentümer(in) | Top : Verlassenschaft Walter Hummel | 13
 Seite : 2 von 11

	Einnahmen	Ausgaben	Ergebnis	Aufwand Monat/m²
Wirtschaftsjahr 2015	33.000,00	28.081,20	4.918,80	1,59
Wirtschaftsjahr 2016	31.850,04	27.160,05	4.689,99	1,54
Wirtschaftsjahr 2017	31.850,04	30.197,59	1.652,45	1,71
Wirtschaftsjahr 2018	31.850,04	32.827,63	- 977,59	1,86
Wirtschaftsjahr 2019	30.844,44	31.489,92	- 645,48	1,79
Wirtschaftsjahr 2020	31.684,80	32.796,21	- 1.111,41	1,86
Wirtschaftsjahr 2021	33.350,04	32.704,85	645,19	1,85
Wirtschaftsjahr 2022	35.010,72	32.579,29	2.431,43	1,85
Wirtschaftsjahr 2023	37.310,88	35.793,12	1.517,76	2,03
Wirtschaftsjahr 2024	38.770,20	36.732,95	2.037,25	2,08



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 4045

 *** Eingeschränkter Auszug
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen
 *** Name 1: Hummel
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

Letzte TZ 5095/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3251/5	GST-Fläche	415	
	Bauf. (10)	333	
	Bauf. (20)	82	Jägerstraße 3

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
 1 a 8030/1955 Verpflichtung zur Baubeschränkung hins der im Lageplan
 1955-03-23 mit b c d e f g (b) umschriebenen Teilfläche des Gst
 3251/5 gegen die Liegenchaften EZ 1043 4044
 ***** B *****

48 ANTEIL: 440/21380

Maria Hummel

GEB: 1961-07-02 ADR: Kleinzersdorf 1, Pölla 3593

a 9652/1966 Wohnungseigentum an W 13

b 5095/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-02-12 Eigentumsrecht

c 5095/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

49 ANTEIL: 440/21380

Mag. Wolfgang Hummel

GEB: 1964-07-31 ADR: Nelkengasse 1, Ober-Grafendorf 3200

a 9652/1966 Wohnungseigentum an W 13

b 5095/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-02-12 Eigentumsrecht

c 5095/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

1 a 17061/1891 10367/1954

Dienstbarkeit zur Erbauung von Wohngebäuden und
 Nichterrichtung bestimmter Fabriken zugunsten EZ 30 GB
 Leopoldstadt 'Der Augarten'

b gelöscht

41 auf Anteil B-LNR 5 10 11 13 17 18 19 22 25 36 42 43 48 49

a 21268/2012 Schuldschein 2012-03-08

PFANDRECHT

1 % 2 jährlich dekursiv, 6 % VuZZ, NGS EUR 31.023,20 für
Land Wien

EUR 77.558,--

b 21268/2012 4889/2015 5095/2025 VORRANG von LNR 41 vor 30 32

c gelöscht

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in Brigittenau, 2008 thermisch saniert.

Diese entkernte ca.58m² große Wohnung zeichnet sich durch eine gute Raumaufteilung sowie einer sehr guter Lage aus.

Im 3. Stock erreichbar durch den Lift oder das Stiegenhaus befindet sich die aus Vorraum, Badezimmer mit Wanne , WC, Küche , Wohnzimmer und Schlafzimmer bestehende Eigentumswohnung.

Im Innenhof besteht die Möglichkeit zu verweilen, ein Kellerabteil aber auch Gemeinschaftsräume für Fahrräder sind vorhanden.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn).

Beheizen kann man die Wohnung mittels Gas oder Strom.

Ein Kaminanschluss für einen eigenen Ofen für Pellets oder Holz ist ebenfalls vorhanden.

Für sämtliche Installationen (Wasser , Gasleitungen, Stromleitungen) wird keinerlei Haftung übernommen, müssen kontrolliert oder auch erneuert werden.

Ich freue mich sehr, Ihnen dieses interessante Immobilie präsentieren zu dürfen und stehe für Fragen und Besichtigungen sehr gerne zur Verfügung:

Roland Masopust, Tel. Nr. 0664/64 004 64

(staatlich geprüfter Immobilienmakler)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap