

## **U3 Hütteldorf - Ruhig - Teilsaniert / fast belagsfertig**



**Objektnummer: 4760/714**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienmayergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1901
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,03 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	160.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

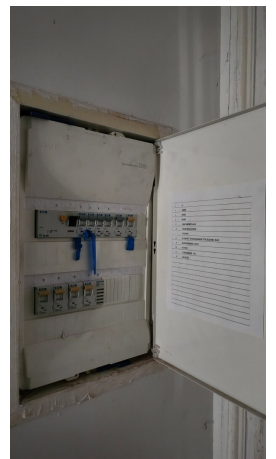
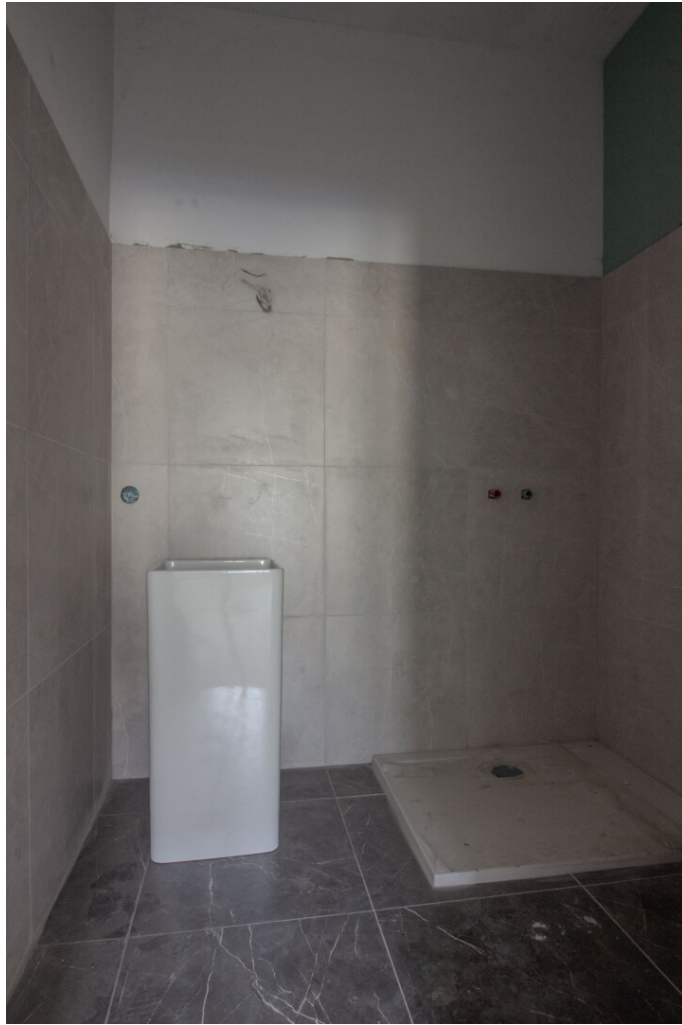


**Victor Vassilev**

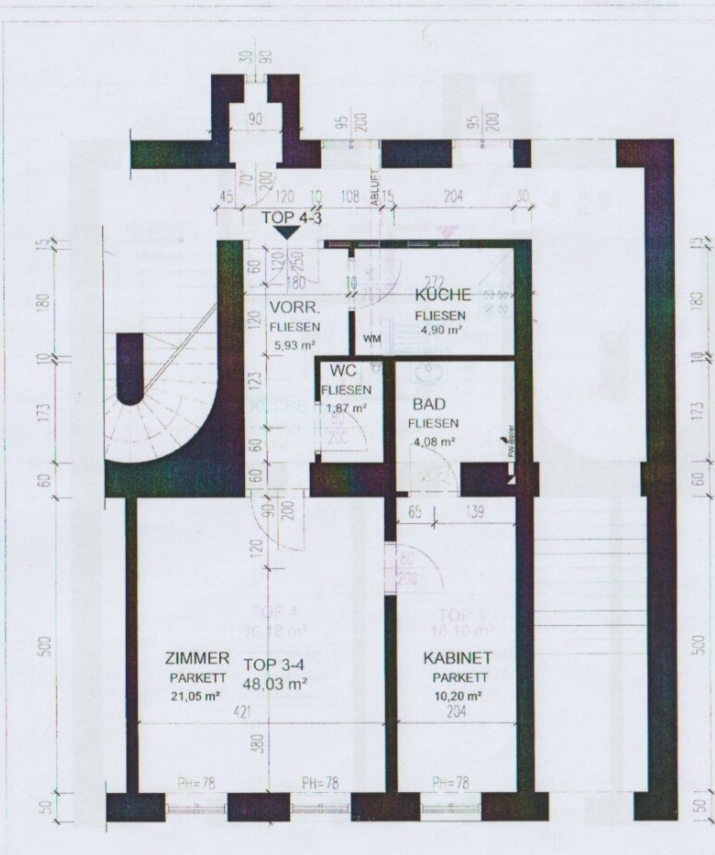
Per.Fact Immo E.U.  
Andreasgasse  
1070 Wien

T 0676/4774191









**PARTERRE, TOP3, TOP4**  
**Legende**

- BESTAND
- NEU RIGIPS STANDERWAND  
EINFACH BEPLANKT
- ABBRUCH

**FLÄCHENBILANZ :**  
 TOP 3, TOP 4 ALT 48,28 m<sup>2</sup> NEU 48,03 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In diesem kleinen Wohnhaus in Wien-Hütteldorf wird eine ca. 46 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung im derzeitigen Zustand verkauft. Bereits einige Renovierungs- und Erneuerungsarbeiten wurden durchgeführt. Da sich der Eigentümer jedoch entschieden hat, künftig verstärkt in die Sanierung des Hauses zu investieren und die Wohnungen schrittweise zu verkaufen, ergibt sich hier ein attraktives Schnäppchen-Angebot zum vorteilhaften Kaufpreis von € 160.000.

### Das Gebäude

Der Verkäufer verpflichtet sich vertraglich, folgende Renovierungsarbeiten im Haus auf eigene Kosten durchzuführen bzw. einzuleiten:

- Fassadensanierung
- Sanierung des Stiegenhauses
- Lifteinbau sowie Dachgeschossausbau
- Gartenrenovierung und landschaftliche Gestaltung
- Berichtigung der Nutzwerte sowie des Wohnungseigentumsvertrags
- Einholung einer Baubewilligung für hofseitige Balkone (dies betrifft diese Wohnung jedoch nicht direkt)
- Bestellung einer Hausverwaltung

Diese Verpflichtungen gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger.

### Top 3/4

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, eine separate Küche, Badezimmer, Vorraum und WC. Zusätzlich erhält der Käufer das gegenüberliegende Gang-WC, welches ideal als

Abstellraum genutzt werden kann.

In der Wohnung wurden bereits zahlreiche Arbeiten durchgeführt:

Ein neuer Estrich wurde verlegt, die Elektroverkabelung inklusive Sicherungskasten erneuert, die Leitungen für Heizkörper sowie Wasseranschlüsse unterputz neu verlegt und sämtliche Fenster getauscht. Auch Türrahmen wurden bereits eingebaut; die vorhandenen Türblätter warten lediglich noch auf den finalen Bodenbelag. In Badezimmer, Küche und WC wurden neue Fliesen verlegt.

Vom Käufer zu ergänzen sind insbesondere eine Gastherme (Gasanschluss vorhanden; die Leitungen im Haus sind erst ca. fünf Jahre alt), Bodenbeläge, Heizkörper, Fensterbänke, Steckdosen sowie Lichtschalter. Die Wohnungseingangstüre entspricht ebenfalls nicht mehr dem heutigen Standard. Außerdem sollten die Malerarbeiten erneuert werden, da kleinere Wasserschäden zwar fachgerecht repariert und getrocknet, jedoch optisch nicht nachbearbeitet wurden.

Die Wohnung überzeugt durch einen guten Grundriss und bietet trotz der straßenseitigen Lage im Hochparterre viel Tageslicht sowie Privatsphäre. Die Fenster befinden sich etwa zwei Meter über Gehsteigniveau und sind daher vom Gehsteig aus nicht direkt einsehbar. Die natürliche Belichtung wirkt auf den Fotos aufgrund des derzeit vorhandenen Gerüsts eingeschränkt, ist tatsächlich jedoch deutlich besser. Durch die Südwestlage beider Zimmer sowie das gegenüberliegende Gebäude mit lediglich Erdgeschoss ergibt sich ein angenehmer Lichteinfall mit **viel Sonnenlicht und freiem Himmelblick**.

Die zugesagten Verbesserungen werden im Kaufvertrag verbindlich festgehalten und sind somit rechtlich abgesichert.

Ein Energieausweis für die Wohnung liegt derzeit noch nicht vor. Der Verkäufer wurde über seine Vorlagepflicht gemäß EAVG 2012 informiert, hat bislang jedoch noch keinen Energieausweis zur Verfügung gestellt. Vor Abgabe eines Kaufanbots wird dem Interessenten selbstverständlich ein Energieausweis übermittelt.

Die Betriebskosten sind aktuell noch nicht endgültig festgelegt und werden derzeit berechnet. Erfahrungsgemäß ist von monatlichen Kosten in Höhe von etwa € 2,70 bis € 2,90 pro m<sup>2</sup> inklusive Reparaturrücklage auszugehen.

Der Kaufvertragserrichter und Abwickler muss vom Verkäufer vorgegeben werden, weil mehrere Objekte im Haus verkauft werden müssen und im Zuge dessen auch ein neuer WE-Vertrag gemacht wird. Kosten dafür betragen 1,3% netto zzgl. Barauslagen bei Kauf ohne Fremdfinanzierung und 1,5% netto zzgl. Barauslagen beim Kauf mit Fremdfinanzierung (Kredit).

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.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap