

## **RENOVIERUNGSBEDARF 3 ZIMMER MIT BALKON**



**Objektnummer: 7070**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	270.299,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	340,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

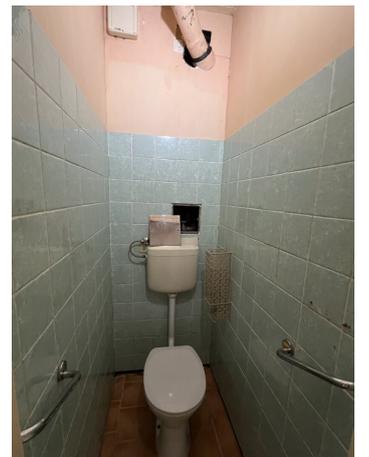
## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32



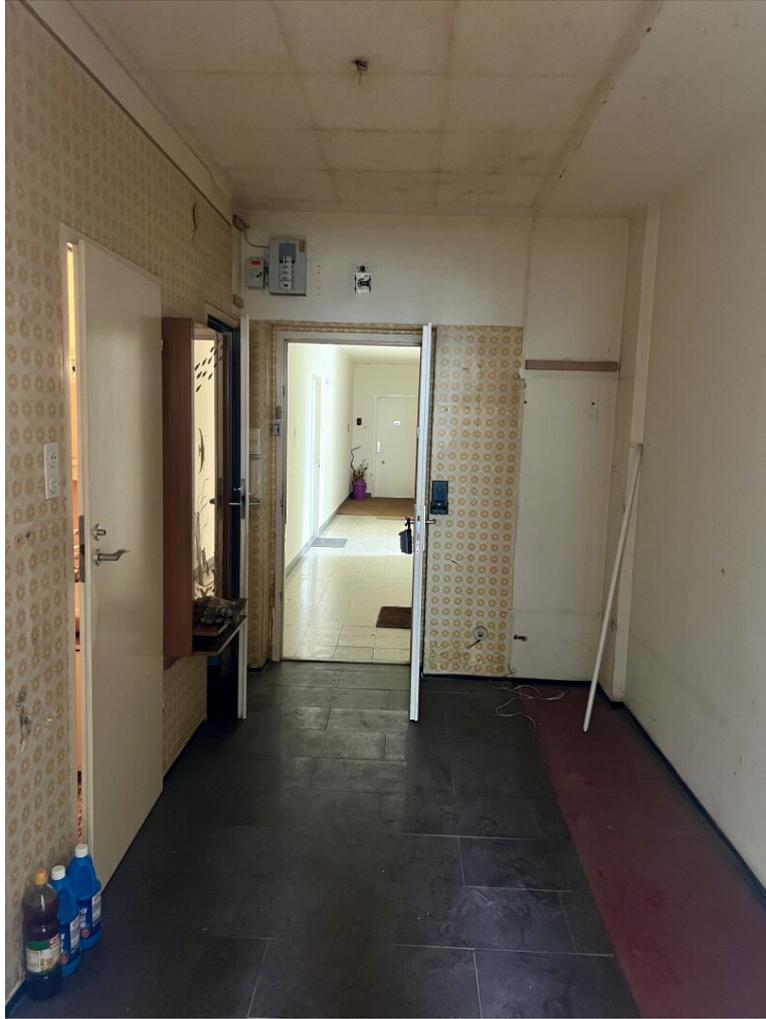








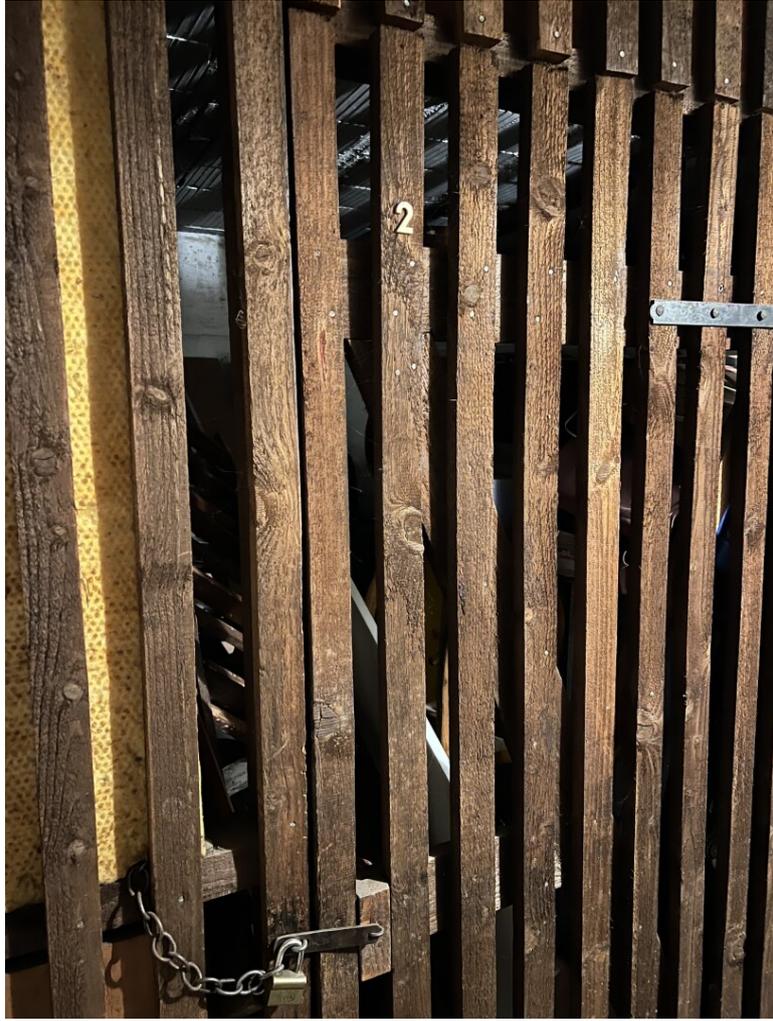




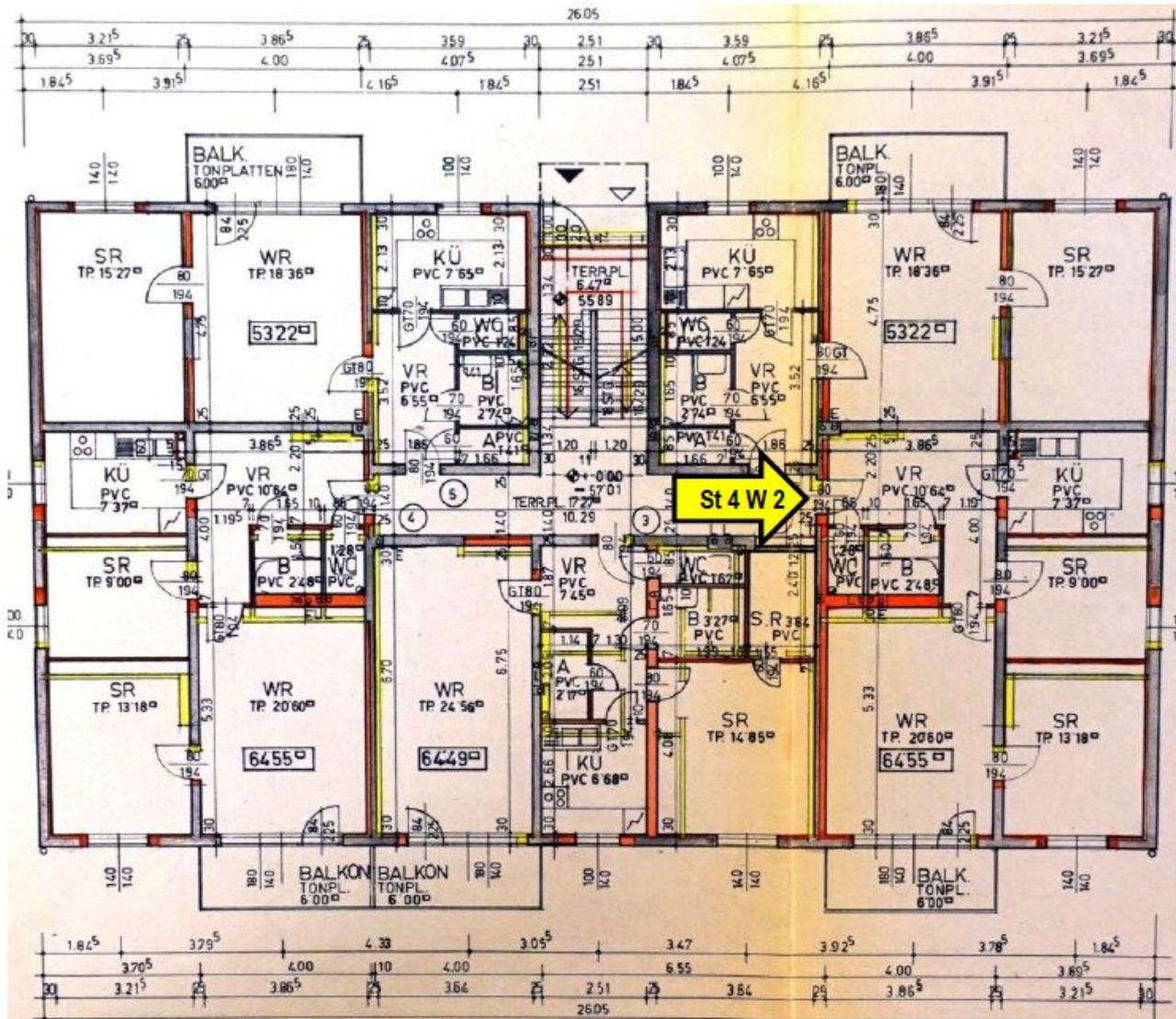








# Erdgeschoss





# Objektbeschreibung

## RENOVIERUNGSBEDARF 3 ZIMMER MIT BALKON

**Die Wohnung wurde bereits komplett geräumt.**

### Allgemeines

Aufgrund der Hanglage ist der Hauseingang von der Seuttergasse über einige Stufen zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, besteht aus Vorraum, WC, Bad, Küche, Kabinett, zwei Zimmern sowie Balkon und hat laut Nutzflächenentscheidung vom 21.02.1974 eine Nutzfläche von 67,54 m<sup>2</sup>, der Balkon hat laut Plan eine Fläche von 6,00 m<sup>2</sup>.

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 2

Die Anlage besteht aus drei Wohnblöcken mit vier Stiegen, jeweils mit Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss.

In der Mitte befindet sich eine parkähnliche Grünanlage mit Kinderspielplatz.

Gemäß Auswechslungsplan verfügt die Anlage über neun PKW-Parkplätze im Freien (im allgemeinen Eigentum) sowie weiters über sieben Einzelgaragen (im Wohnungseigentum).

Die Häuser verfügen über Gegensprechanlagen, aber über keinen Lift.

Im Keller des Hauses Seuttergasse 40 befinden sich ein Kinderwagenabstellraum und ein Fahrradabstellraum sowie fünf PKW-Einzelgaragen.

**Die Reparaturrücklage** betrug laut Auskunft der Hausverwaltung Susanna Pichl-Patak per Ende Dezember 2023 **EUR 279.154,47**.

Im Jahr 2024 sind die Sanierung der Betonsockel aller vier Stiegen, die Erneuerung der Müllraum- und Abstellraumtüre auf Stiege II sowie die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant.

### Ausstattung:

Die Eingangstüre besteht aus Stahlzarge und verstärktem Türblatt, die Innentüren bestehen aus Stahlzargen mit Holzwabentürblättern, teilweise mit Glaseinsätzen. Der Glaseinsatz in der Küchentüre fehlt.

Fenster sowie Balkontüre sind aus Kunststoff mit Thermoisolierverglasung, Drehkippsverschluss und innenliegenden Jalousien.

Die Wohnung wird zentral mit Gasheizung beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroheizung.

Die Elektrik ist veraltet und entspricht offenbar nicht mehr den geltenden ÖVE-Vorschriften. Grundsätzlich wäre die elektrische Entlüftung im WC gesondert schaltbar, die Schalter funktionieren allerdings nicht entsprechend.

Die Wohnung ist abgewohnt, Boden und Wandbelege sind alt und teilweise beschädigt, der Anstrich ist vergilbt und mitunter bekritzelt, auch die Verfliesung von Bad und WC entspricht nicht mehr dem Zeitgeschmack. Das Ablaufrohr im WC ist im oberen Bereich sichtbar, die Einmündung ist teilweise ausgebrochen.

## **Beschreibung der einzelnen Räume**

### **Vorraum:**

Bodenbelag Fliesen, Wände tapeziert, abgehängte Decke mit Styroporfliesen, Sprechstelle der Gegensprechanlage, E-Sicherungskasten

### **WC:**

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,80 Metern verfliesen, darüber Wände gemalt, abgehängte Decke mit Styroporfliesen, keramische WC-Schale, Niederspüler, elektrische Entlüftung

### **Bad:**

Boden und Wände bis zur Höhe von ca. 1,60 Metern verfliesen, darüber Wände gemalt, abgehängte Decke mit Styroporfliesen, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Heißwasserspeicher, Heizstrahler

### **Küche:**

Bodenbelag Textil, Wände und Decke gemalt, ein Fenster gartenseitig, Heizkörper unter dem Fenster, über Tisch Heißwasserspeicher, Gasanschluss, Einbauküche

### **Kabinett:**

Bodenbelag Textil, Wände tapeziert, abgehängte Decke mit Styroporfliesen, ein Fenster,

Heizkörper unter dem Fenster

**Wohnzimmer:**

Bodenbelag Klebeparkett, Wände teils tapeziert, teils vertäfelt, Decke gemalt, ein zweiteiliges Fenster, Heizkörper unter dem Fenster, daneben Türe zum

**Balkon:**

Bodenbelag Fliesen, Absturzsicherung Stahlgeländer mit (vermutlich) Eternit-Platten

**Schlafzimmer:**

Bodenbelag Textil, Wände tapeziert, abgehängte Decke mit Styroporfliesen, ein zweiteiliges Fenster, Heizkörper unter dem Fenster

**Monatliche Kosten**

Die Monatsvorschreibung ab Juli 2024 setzt sich zusammen wie folgt:

Betriebskosten EUR 89,96

Müllgebühren EUR 9,81

Heizkosten EUR 67,60

Rep. Rücklage EUR 68,27

Verw. Honorar EUR 22,59

Netto EUR 258,23

USt EUR 25,76

**Gesamt EUR 283,99**

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

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-  
AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES 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.ovi.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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap