

## Eigentumswohnung in sehr guter Lage Nähe Augarten



**Objektnummer: 3059**

**Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

8.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Roland Masopust**

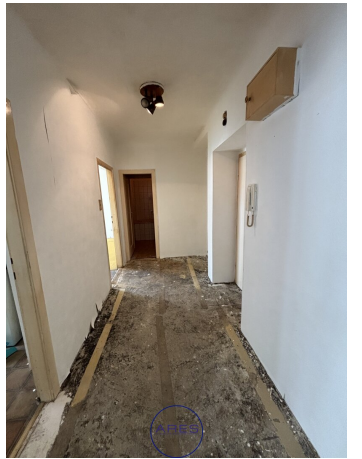
ARES Immobilien GmbH & CoKG  
Weinzierl 40/4  
3500 Krems an der Donau

T +43 664 6400464

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











C5



Magistrat der Stadt Wien  
Registrierung 36  
Wien VIII, Kaltrianberggasse 36

Ausführungsplan  
Hierauf beruht die  
Denkmalbesetzung  
Zi. M. Abt. 20  
vom 27. Juni 1961  
Für den Abteilungsleiter

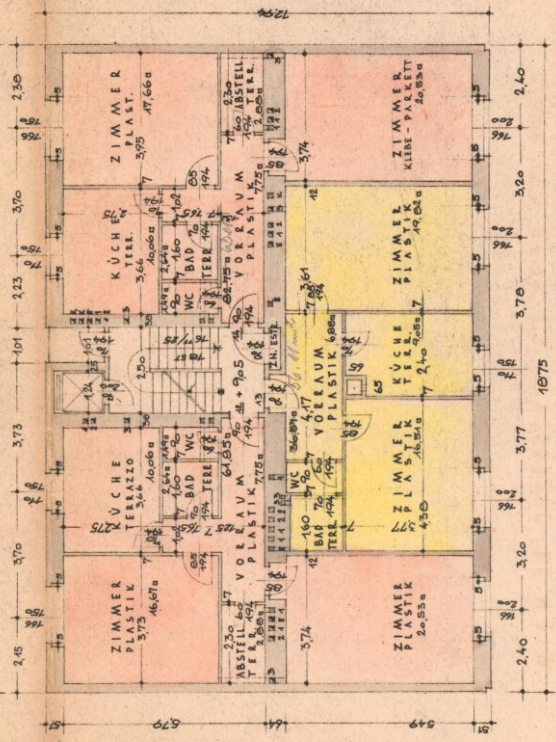


M. Abt. 20  
Plan- und Schriftkammer  
E.Z. 4045 Bezirk XX  
Archivstück

BESTANDSPLAN FÜR DEN WOHNAUSWIEDERAUFBAU  
WIEN XX., JÄGERSTR. 3, E.Z. 4045, G.ST. 3251/5  
M. 1:100

3. OBERGESCHOSS

67



BAUWERBER:  
ING. HANNS STEFEL  
Willing: 20. Jänner 1961  
Wien IX, Jägerstr. 3

BAUFÜHRER:  
ING. FERDINAND WASS  
Willing: 20. Jänner 1961  
Wien IX, Jägerstr. 3

WIEN IM MÄRZ 1961

# Abrechnung Betriebskosten

Liegenschaft : 1200 Wien, Jägerstraße 3  
 Abrechnungsart : Abrechnung Betriebskosten - Zusammenfassung  
 Berechnungszeitraum : Januar - Dezember 2024  
 Datum : 28.05.2025  
 Bestandeinheit-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 Gärtnerische 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
<b>Einnahmen</b>		
45001 Betriebskosten Vorschreibungen	38.770,20	
Summe Einnahmen	38.770,20	1.595,76
<b>Ergebnis der Abrechnung --&gt; Gesamt</b>	<b>2.037,07</b>	
<b>Ergebnis der Abrechnung --&gt; Anteil --&gt; Guthaben ohne Umsatzsteuer</b>		<b>83,83</b>



# 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
<b>Ausgaben</b>		
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	
<b>Summe Ausgaben</b>	- <b>18.095,21</b>	- <b>18.095,21</b>
<b>Einnahmen</b>		
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	
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>23.007,17</b>	<b>23.007,17</b>
<b>Ergebnis der Abrechnung</b>		
Saldo aus der Abrechnung WJ 2024		4.911,96
Saldo aus der Abrechnung WJ 2023		23.181,56
<b>Stand der Abrechnung Rücklage per 31.12.2024</b>		<b>28.093,52</b>



# 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	

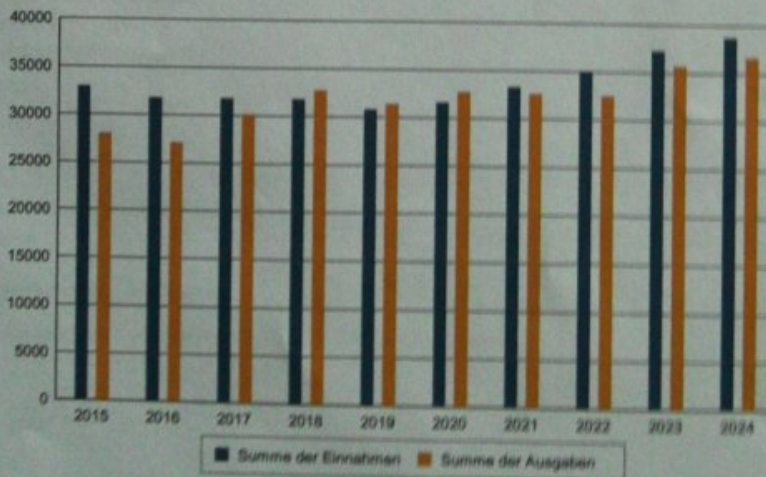


# Rückblick Betriebskosten



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



## Objektbeschreibung

### **Eigentumswohnung in Brigittenau, 2008 thermisch saniert.**

Diese entkernte ca.58m<sup>2</sup> 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