

U3 Hütteldorf - Fernblick - Baubewilligter Balkon im grünen Innenhof



Objektnummer: 4760/715

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kienmayergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,27 m ²
Nutzfläche:	78,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Kaufpreis:	265.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

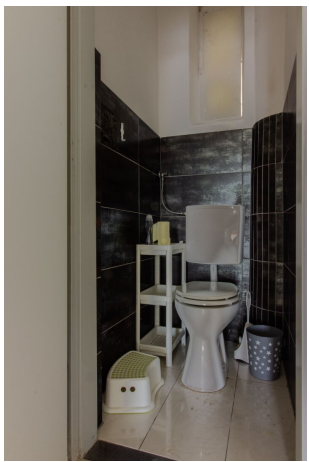


Victor Vassilev

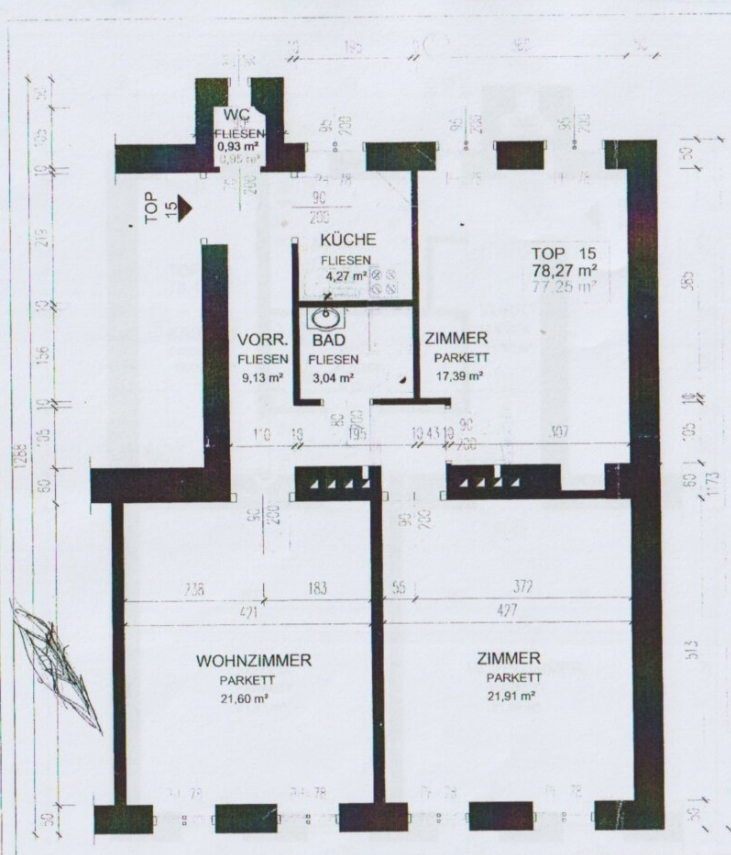
Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse
1070 Wien





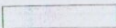






3.STOCK, TOP 15

Legende

- BESTAND 
- NEU  RIGIPS STANDERWAND
EINFACH BEPLANKT
- ABBRUCH 

FLÄCHENBILANZ :

TOP 15 ALT 77,25 m² NEU 78,27 m²

Objektbeschreibung

In diesem kleinen Wohnhaus in Wien-Hütteldorf wird eine ca. 78 m² große Drei-Zimmer-Wohnung im derzeitigen Zustand verkauft. Aufgrund des Wohnungszustandes und der geplanten Renovierungsarbeiten im Haus ergibt sich hier ein attraktives Schnäppchen-Angebot zum vorteilhaften Kaufpreis von € 265.000.

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 - Gemeinsamer Bau mit Hausnachbarn, von den Käufern zu bezahlen (ca. 15.000 €)
- Bestellung einer Hausverwaltung

Diese Verpflichtungen gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger.

Top 15/16

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche, Badezimmer, Vorraum und WC.

Straßenseitig wurden die Fenster schon mal erneuert, aber hofseitig sind diese aus Holz in einem sehr schlechten Zustand. Eine Heizung ist nicht vorhanden, aber im Haus wurde vor

fünf Jahren eine neue Gasleitung angebracht. Der Zustand der Elektroinstallationen ist unklar. In jedem Fall empfiehlt es sich eine Generalsanierung der Wohnung vorzunehmen und im Zuge dessen den neuen Balkon gartenseitigen einbauen zu lassen.

Die Wohnung überzeugt durch einen guten Grundriss und bietet viel Tageslicht sowie Privatsphäre. Durch die Südwestlage beider Zimmer sowie das gegenüberliegende Gebäude mit lediglich Erdgeschoss ergibt sich ein angenehmer Lichteinfall mit **viel Sonnenlicht und freiem Himmelblick**.

Der Balkon würde im Innenhof von der Küche bis zum Ende des nebenliegenden Zimmers kommen. Dort könnte die neue Wohnküche entstehen.

Eine andere Wohnung im Haus, mit ähnlicher Fläche im 1. OG kann auch für 210.000 € erworben werden.

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 m² 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