Helle Neubauwohnung in Hofruhelage **inkl. Garagenplatz** | U3 & S45

Objektnummer: 813

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,37 m²
Nutzfläche:	62,37 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,41 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	157,30 €
USt.:	15,73 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Dominik Maitz

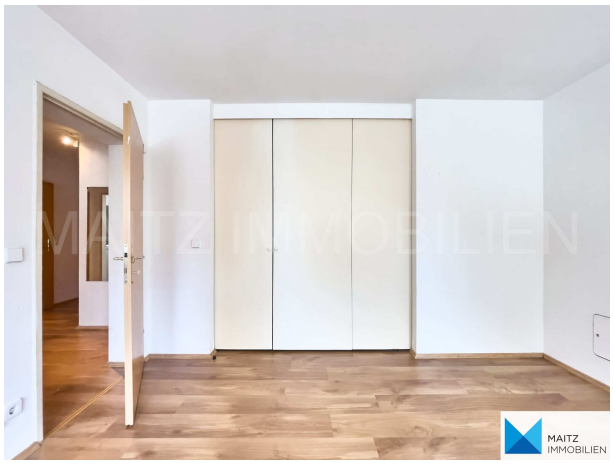
MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

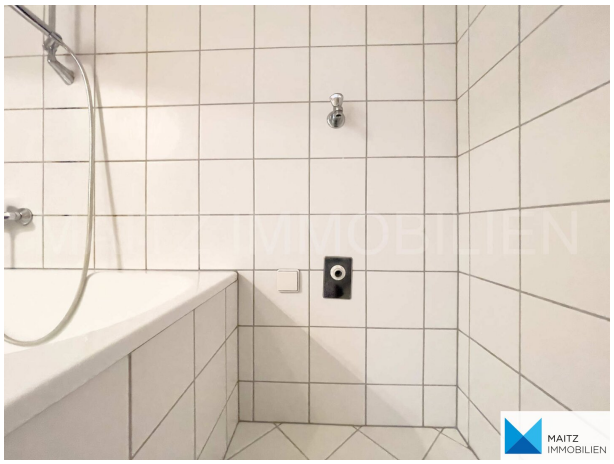
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

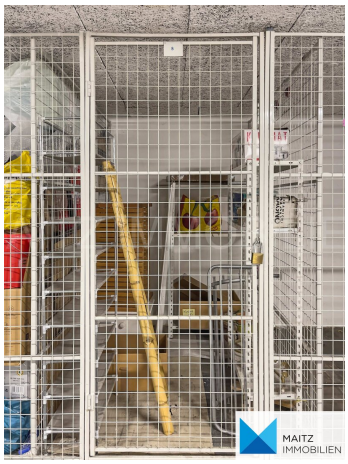
MAITZ
IMMOBILIEN

8
MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

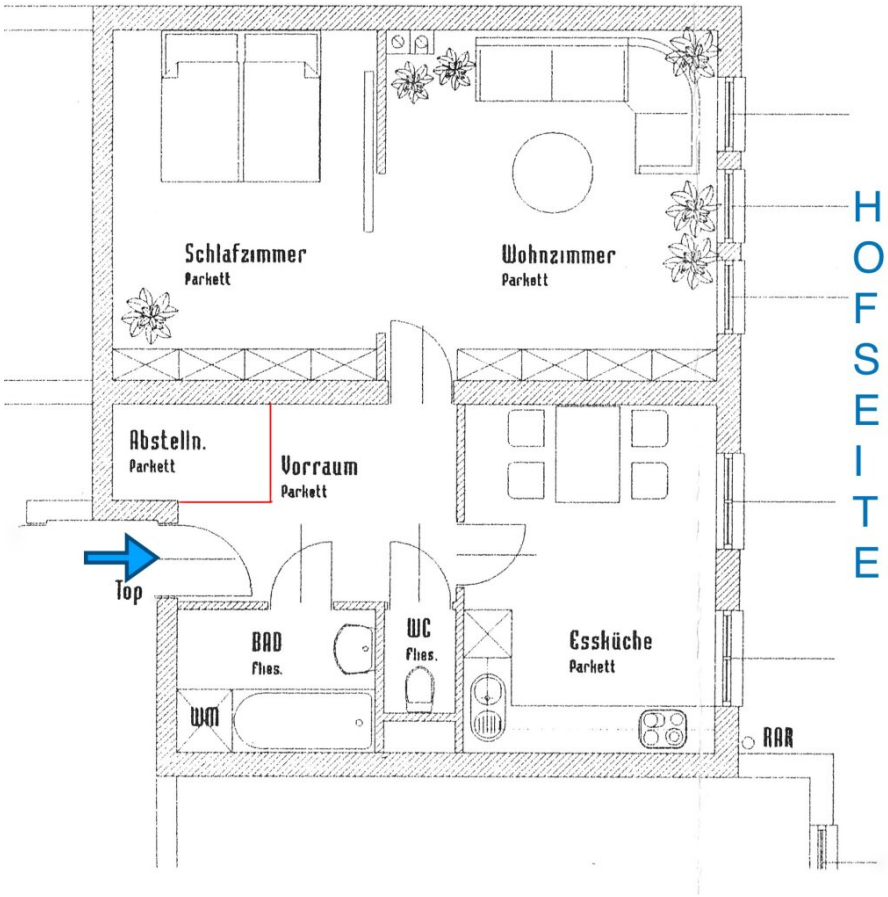
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN

MAITZ
IMMOBILIEN



TOP 8

2.Obergeschoss

Vorraum	8,74 m2
Abstellnische	0,86 m2
WC	1,42 m2
Bad	4,50 m2
Essküche	14,02 m2
Wohnzimmer	18,42 m2
Schlafzimmer	14,09 m2
WOHNNUTZFLÄCHE	62,05 m2

Stand: 10.06.1997

M • 1:75

1m 2m 3m 4m

MAITZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

English Description Below

Nur 8 Gehminuten vom Bahnhof Ottakring (U3 & S45) befindet sich diese helle, hofseitige Neubauwohnung, Baujahr 1998/1999.
Ein **Garagenplatz** (Duplex) ist im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Die Wohnung befindet sich augenscheinlich in gutem Zustand.
Wandmalerei, Böden, Türen, Nassräume, Küchenaustattung etc wurden offenkundig gepflegt.

Besonders hervorzuheben ist die hofseitige Lage. Aus den Fenstern blickt man in den Hinterhof, wo sich nur zwei niedrigere Hofgebäude befinden.
Man genießt somit Blick die Ferne und die **Sonne aus dem Westen** kann die Wohnung ungehindert erhellen.

Die Wohnnutzfläche erstreckt sich über 62,37m², bestehend aus:
+ Vorraum
+ Wohnzimmer mit abtrennbarem, großzügigem Schlafbereich (per Schiebetüre separierbar)
+ Küche mit Essplatz (Mobiliar "Essgruppe" verbleibt)
+ Bad mit Waschtisch, beleuchtetem Spiegel, Wanne, Waschmaschinenanschluss)
+ separate Toilette
+ Abstellraum (laut Plan "Abstellnische"; wurde nachträglich eingebaut)

Weitere Details:
* Böden: Laminatboden in Holzdekor; augenscheinlich sehr guter Zustand
* Küche: Erstausstattung; beinhaltet Kühl-/Gefrierkombination, E-Herd inkl. Backrohr, Geschirrspüler, Dunstabzug, Spüle mit Abtropftasse sowie Ober-/Unterschränke
* diverse Beleuchtungskörper sind bereits vorhanden
* im Abstellraum sind bereits Regale montiert.
* Internetanschlüsse sind vorhanden (Wohnzimmer)

Heizung/WW: Fernwärme

Energieeffizienz: HWB 50,3 kWh/m2/a (Klasse); fGEE: 2,08
Klasse C erstreckt sich von 50 bis 100 kWh/m2/a. Somit erreicht das Gebäude beinahe Klasse B!

Ein **Kellerabteil** gehört zur Wohnung, welches ebenerdig erreichbar ist. Laut Nutzwertgutachten misst es 2,4m².
Angenehmerweise verfügen die Kellerabteile über einen zweiten Zugang direkt von der Straße aus.

Informationen zur Liegenschaft:
* Haupthaus, 2 Hofgebäude mit Wohnungen; errichtet 1998/1999
* Wohnungseigentum begründet
* Laut Nutzwertgutachten: 22 Wohnungen, 1 Lager, Garage mit 11 Doppelparkern, Waschküche (wird nicht benutzt), Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, Müllraum
* Zuordnung der Garagenstellplätze und Kellerabteile ergibt sich aus dem Nutzwertgutachten sowie dem WE-Vertrag; im gegenständliche Fall ist es ein oberer Duplexstellplatz
* Die **Aufteilung der Betriebskosten, des Verwalterhonorars, der Instandhaltungskosten und der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge**, der Beiträge gemäß § 61 WEG zum **Reparaturfonds** erfolgt nicht **nach dem Anteilsverhältnis**, sondern nach dem Verhältnis der Wohnnutzfläche der Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtnutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte der Wohnanlage, sohin analog § 71 MRG nach den Nutzflächen der Nutzungseinheiten im Wohnhaus.
* **Rücklage per 30.11.2023** deutlich positiv dotiert
* Es gibt per 30.11.2023 keine nennenswerten Rückstände der Wohnungseigentümer.
* Es gibt keine laufenden Darlehen der Hausgemeinschaft.
* 3 Arztpraxen befinden sich im Haus

Infrastruktur / Umgebung:
Wilhelminenspital
Supermärkte: HOFER, INTERSPAR, LIDL
FitInn Fitnessstudio
Heurigen 10er Marie, diverse Gastronomie, Tschauer Bühne
diverse Arztpraxen (nicht zuletzt aufgrund Nähe zum Wilhelminenspital)

ÖPNV:
Bus 45A, 46A, 46B, 48A
Straßenbahn: 10, 44, 46
nur 8 Gehminuten vom Bahnhof Ottakring (U3 & S45)

Maklerprovision für den Käufer: 3% vom Kaufpreis zuzügl. 20% USt.
MAITZ Immobilientreuhand e.U. ist als Doppelmakler tätig.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

ENGLISH
(translation without liability)

This bright, courtyard-facing new-build apartment, built in 1998/1999, is just an 8-minute walk from Ottakring station (U3 & S45).
A garage space (duplex) is already included in the purchase price.

The apartment is apparently in good condition.

Wall paintings, floors, doors, wet rooms, kitchen equipment etc. have obviously been maintained.

The courtyard-facing location is particularly noteworthy. The windows look out into the rear courtyard, where there are only two lower courtyard buildings.
You can therefore enjoy the view into the distance and the sun from the west can illuminate the apartment unhindered.

The usable living space extends over 62.37m², consisting of:
+ entrance hall
+ living room with bedroom area (separated from the living room by a large sliding door)
+ kitchen with dining area (furniture "dining group" remains)
+ bathroom with washbasin, illuminated mirror, bathtub, washing machine connection)
+ separate toilet
+ storage room (according to plan "storage niche"; was retrofitted)

Further details:
* Floors: laminate flooring in wood decor; apparently in very good condition
* Kitchen: original equipment; includes fridge/freezer combination, electric stove incl. oven, dishwasher, extractor fan, sink with drainer and upper/lower cupboards
* Various lighting fixtures are already available
* shelves are already installed in the storage room
* Internet connections are available (living room)

Heating/hot water: District heating

Energy efficiency: HWB 50.3 kWh/m2/a (class); fGEE: 2.08
Class C ranges from 50 to 100 kWh/m2/a. The building therefore almost achieves class B!

A **cellar compartment** belongs to the apartment, which is accessible at ground level.
According to the utility value report, it measures 2.4m².
Conveniently, the cellar compartments have a second access directly from the street.

Information about the property:
* Main house, 2 courtyard buildings with apartments; built in 1998/1999
* Condominium ownership established
* According to utility value report: 22 apartments, 1 storage room, garage with 11 double parking spaces, laundry room (not used), pram/bicycle storage room, garbage room
* Allocation of the garage parking spaces and cellar compartments is based on the utility value report and the apartment contract; in this case, it is an upper duplex parking space
* The allocation of the operating costs, the administrator's fee, the maintenance costs and the maintenance and improvement contributions, the contributions to the repair fund pursuant to § 61 WEG is not based on the share ratio, but on the ratio of the usable living space of the condominium properties to the total usable space of all condominium properties in the

residential complex, i.e. analogous to § 71 MRG according to the usable space of the usage units in the residential building.
* Reserve is positive
* There are no significant arrears of the apartment owners as at 30.11.2023.
* There are no current loans from the building community
* 3 medical practices are located in the building

Infrastructure / Surroundings:
Wilhelminenspital
Supermarkets: HOFER, INTERSPAR, LIDL
FitInn fitness studio
Heurigen 10er Marie, various restaurants, Tschauer stage
Various doctors' surgeries (not least due to proximity to Wilhelminenspital)

PUBLIC TRANSPORT:
Bus 45A, 46A, 46B, 48A
Streetcar: 10, 44, 46
only 8 minutes walk from Ottakring station (U3 & S45)

Broker's commission for the buyer: 3% of the purchase price plus 20% VAT.
MAITZ Immobilientreuhand e.U. acts as a dual broker.

We look forward to your inquiry!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

NEU!
Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.
Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap