Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Raiffeisen Immobilien

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Kaufpreis: EUR 369.500,--

- **Errichtet ca. 1977**
- **Südwestseitige Ausrichtung**
- **Sehr gute Raumaufteilung**
- **Sofortbezug möglich**
- **Teilmöbliert (siehe Fotos)**
- **85,96m² Wohnnutzfläche**
- **6,92m² Loggia**
- **Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad WC getrennt, Abstellraum, zentraler Vorraum**
- **Bauzustand: gut**
- **Zentralheizung**
- **4. Lift- Stock Ausblick**
- **Hofseitiger allgemeiner Garten mit Spielplatz**

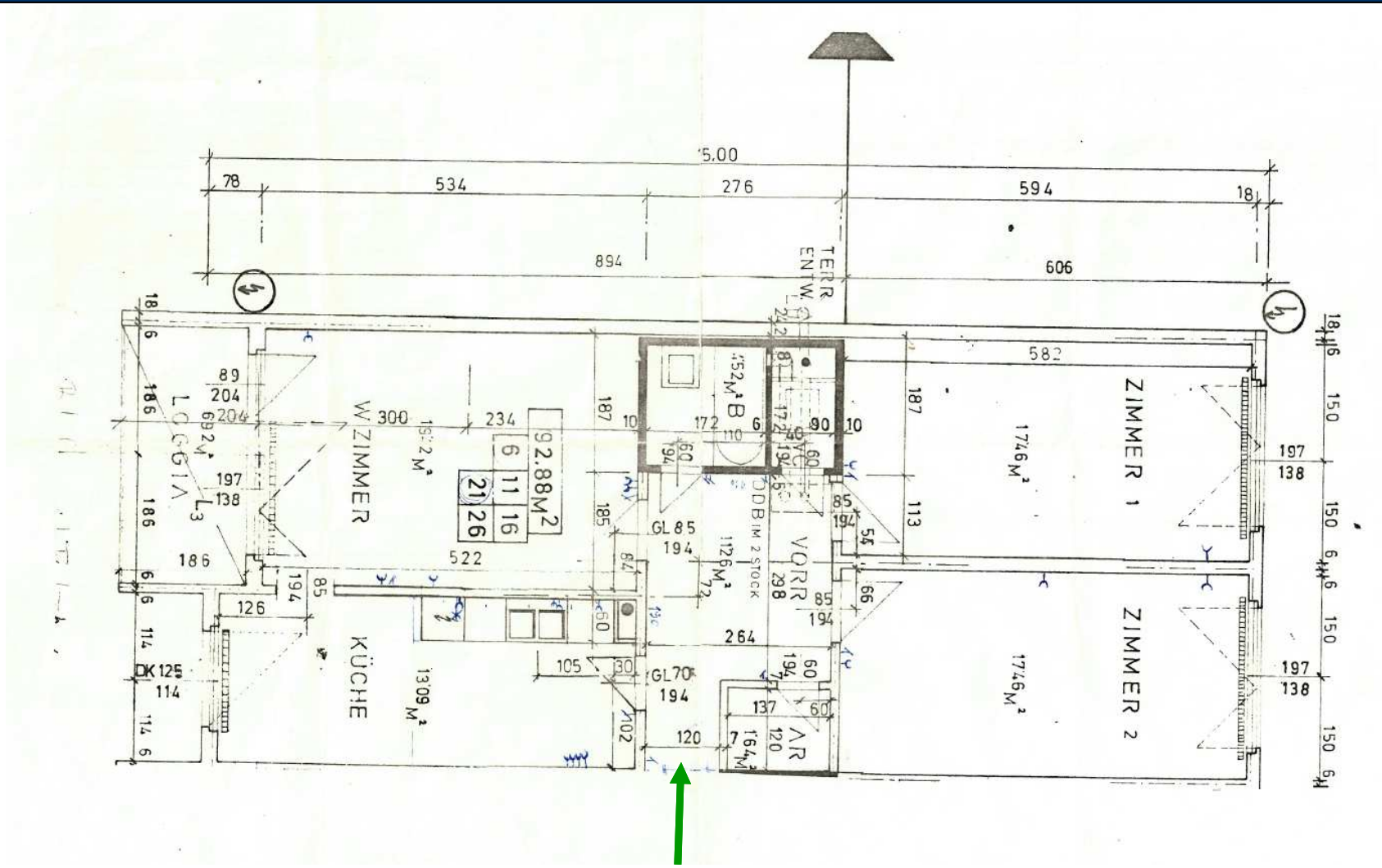
Raiffeisen Immobilien

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Wohnungsplan

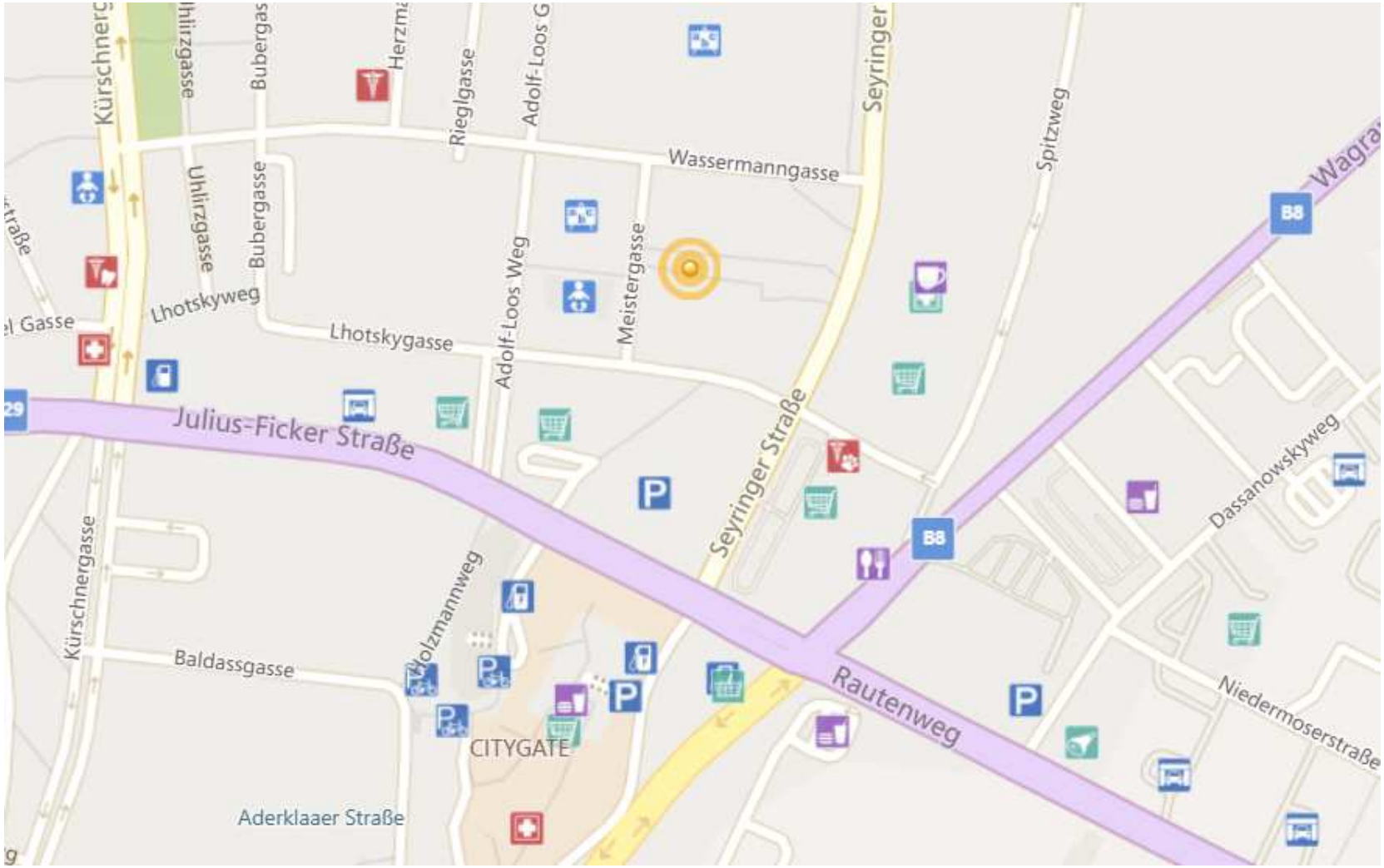


Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Lageplan & Nahversorgung

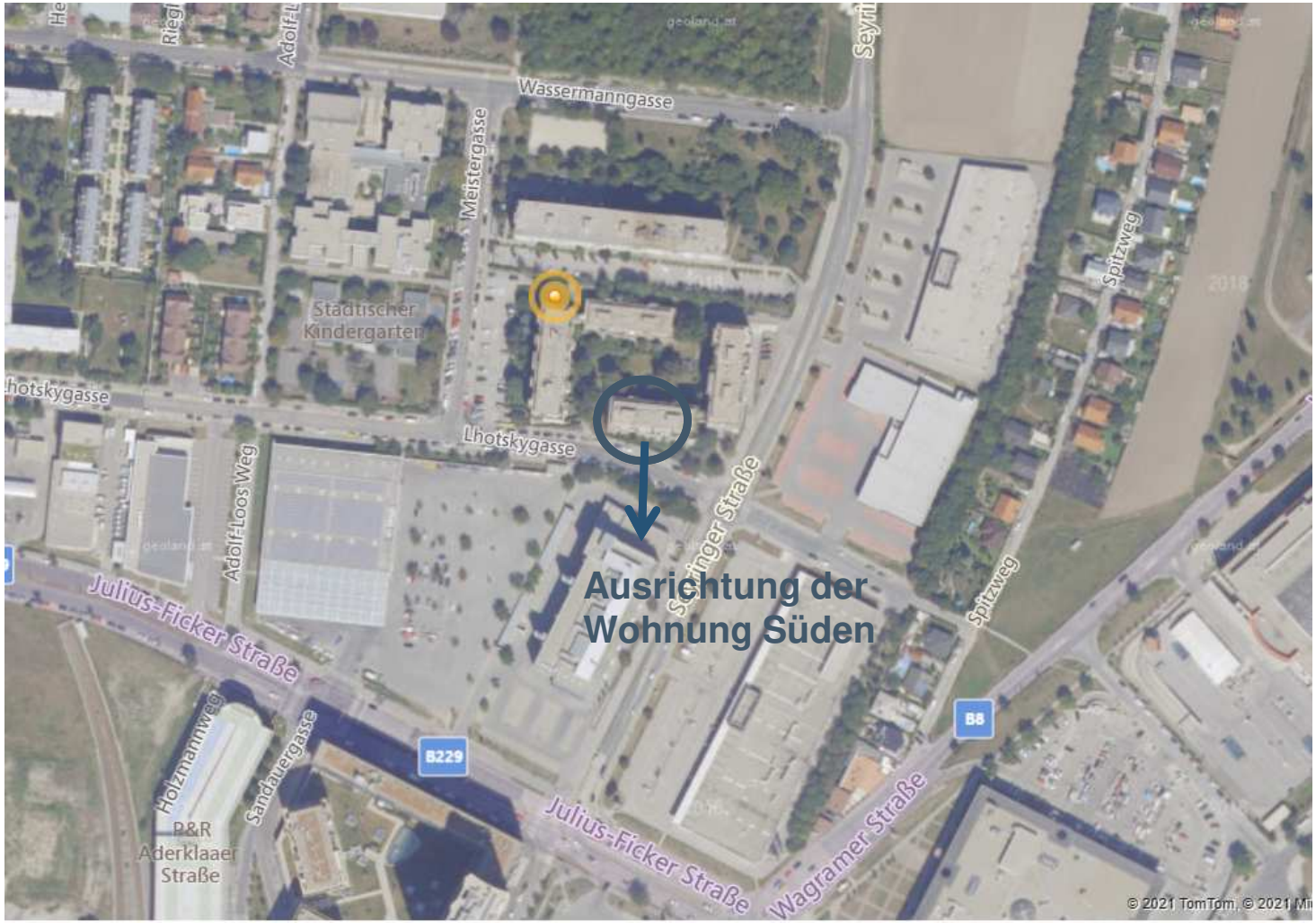


Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Luftbild



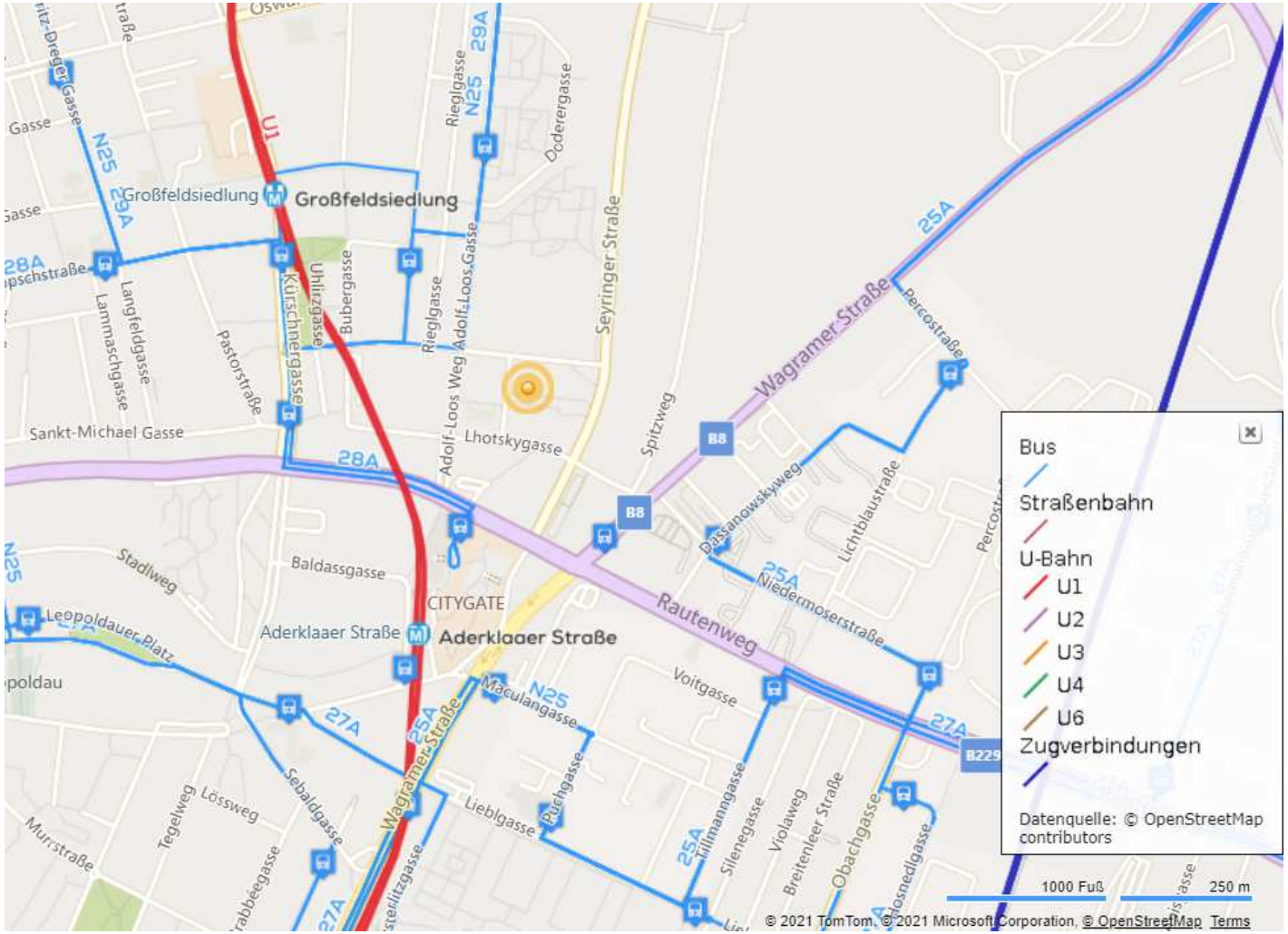
Raiffeisen Immobilien

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Öffentlicher Verkehr



Raiffeisen Immobilien

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Wohnzimmer

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Zimmer 1

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Zimmer 2

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Küche

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Badezimmer, Toilette

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Loggia und Hofblick

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Vorschreibung ab 01_2023

Monatsvorschreibung ab 1/2023
für 1/2023

Rep. Rücklage	58,55	0%
Instandhaltung	24,71	0%
Betriebskosten	207,52	10%
Heizkosten	165,65	20%

Rechnung 23/1017/VS00228 1.01.2023

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Netto gesamt		456,43
10% USt	20,75	
20% USt	33,13	53,88
Summe	EUR	510,31

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Vorausschau 2023

PLANK MACHEK
Elisabeth CHRISTOPH Immobilienverwaltungen Gesellschaft m. b. H.

SEIT 85 JAHREN – IN DER 3. GENERATION – IM FAMILIENBESITZ
ALLEININHABER KOMM.-RAT DIPL.-ING. RAINER CHRISTOPH

MITGLIED der FIABCI
Internationaler Verband der Immobilie

An die
Wohnungseigentumsgemeinschaft
des Hauses
Seyringerstraße 17
1210 Wien

Wien, Dezember 2

Betrifft: **Vorausschau 2023 und Protokoll zur Hausversammlung vom 13.12.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren!

1. **Vorläufiger Stand der Betriebskosten, der Reparaturreserve bzw. der laufenden Instandhaltung per 31.12.2022**

   a) Die allgemeinen Betriebskosten weisen einen Rückstand von ca. € 23.700,00 auf. Aufgrun der hohen Inflation und steigenden Betriebskosten 2023 wird die monatliche Pauschale de gesamten Anteile auf netto € 42.350,00 ab Jänner 2023 erhöht.
   b) Die Betriebskosten-Heizung ergibt ein Guthaben von ca. € 56.000,00. Die Jahresabrechnung 2021 erfolgt im Jänner 2023. Aufgrund der erwartenden, steigenden Energiekosten werden wir die Pauschale ab 01.01.2023 auf netto € 32.480,00 erhöhen.
   c) Die Betriebskosten-Waschküche ergibt einen Saldo zu Gunsten der Eigentümer von ca. € 6.000,00 netto. Dieses Guthaben wird den Betriebskosten-Allgemein gutgeschrieben.
   d) Die REPARATUR-RESERVE ergibt einen Saldo zu Gunsten der Eigentümer von ca. € 1.127.800,00.
   e) LAUFENDE INSTANDHALTUNG ergibt einen Saldo zu Gunsten der Eigentümer von ca. € 162.800,00.
   Diese Summen sind ohne Gewähr, da das Wirtschaftsjahr 2022 buchhalterisch noch nicht abgeschlossen ist.

2. **Vorausschau 2023**

Wir erlauben uns, Ihnen gemäß WEG 2002 § 20 Abs. 2 die Vorausschau für die Liegenschaft 1 Wien, Seyringerstraße 17, über die vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten und die, über laufende Instandhaltung hinausgehenden, Erhaltungsarbeiten bzw. die in Aussicht genomme Verbesserungsarbeiten für das Jahr 2023 bekannt zu geben.

Die Vorauszahlungen der vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2023 set sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Betriebskosten	€ 508.200,00 netto
Betriebskosten Heizung und Warmwasser	€ 389.760,00 netto
Waschküche (ca. Einnahmen)	€ 6.000,00 netto
Laufende Instandhaltung	€ 60.334,20
Reparatur-Reserve: Erforderliche Beiträge zur Rücklage	€ 142.987,08

Es sind folgende größere notwenige Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten für das Jahr 2023 vorgesehen (siehe nachstehendes Protokoll):

3. **Protokoll zur Hausversammlung vom 13.12.2022**

In Anwesenheit von ca. 30 Wohnungseigentümer/Innen wurden folgende Punkte besprochen:

1.) **Erneuerung sämtlicher Hauseingangstüren:**
Da es sich durch einen Schlosser herausgestellt hat, dass die Eingangstüren nicht mehr dicht und ordentlich schließbar zu sanieren sind, sollen alle Eingangstüren komplett durch Neue ersetzt werden. Die Türen sollen in einem einheitlichen grauen Ton (statt gelb, rot) ausgeführt werden. Gesamtkosten ca. netto € 30.000,00 bis € 35.000,00.

2.) **Erneuerung der Kiesleisten:**
Stiege 4 bei Top 17 und Top 18
Stiege 7 bei Top 31 und Top 32
Kostenvoranschläge müssen erst erstellt werden.

3.) **Waschküchen:**
Auf Stiege 7 wurde eine Waschküche nach dem Wasserschaden im Keller 2020 komplett saniert. Infolge sollen die restlichen Waschküchen, da diese sich nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand befinden in den ein zwei Jahren in gleicher Weise ausgeführt werden.
Kostenvoranschläge müssen erst erstellt werden.

4.) **Parkplatz:**
Der hintere Parkplatz (nicht der an der Seyringerstraße 17/Meistergasse/Lhotskygasse 11) soll eingezäunt werden, damit mehr Schutz gegenüber Fremden geboten wird.
In welche Ausführung und inwieweit möglich muss noch vor Ort mit Fachfirmen besprochen werden.

5.) **Stiege 5:**
Es soll vor der Stiege 5 ebenfalls ein Tor (gleichsperrig mit dem Haustorschlüssel) wie bei der hinteren Stiege 3 errichtet werden, damit hausfremde Personen nicht, wie in der Vergangenheit sich dort aufhalten, und urinieren können, und auch nicht mit Autos davor parken können.
In welche Ausführung und inwieweit möglich muss noch vor Ort mit Fachfirmen besprochen werden.

6.) **Absperrung zur Gartenfläche zwischen Stiege 2 und Stiege 3**
Auch hier soll damit keine Hausfremden Personen diese Gartenflächen besuchen können ein Zaun inkl. mit einem Tor (geleichsperrig mit dem Haustorschlüssel) errichtet werden.
In welche Ausführung und inwieweit möglich muss noch vor Ort mit Fachfirmen besprochen werden.

Sollten darüber hinaus eigentümer- bzw. mietseitig Beobachtungen vorliegen, dass Erhaltungsmaßnahmen oder Verbesserungen notwendig sind, ersuchen wir um schriftliche Bekanntgabe oder telefonische Kotaktaufnahme.

Wir wünschen ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins Jahr 2023.

mit freundlichen Grüßen

PLANK MACHEK
Elisabeth CHRISTOPH
Immobilienverwaltungen GmbH.
1090 WIEN, Hörlgasse 6/16
31-99-813 Fax: 31-99-815

Raiffeisen Immobilien

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate

Lhotskygasse 11,1210 Wien

Grundbuchauszug B- Blatt Eigentümerin

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau EINLAGEZAHL 2854
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

```
*********************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                        ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 290             ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*********************************************************************
```

Letzte TZ 2523/2020
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
2313/1		Sonst(10)	*	2	
2313/2		GST-Fläche	*	10475	
		Bauf.(10)		3224	
		Gärten(10)		5612	
		Sonst(40)		1639	Lhotskygasse 11
					Meistergasse 2
					Seyringer Straße 17
GESAMTFLÄCHE				10477	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

********** A2 **********

1 a 4426/1972 Bauplatz (auf) Gst 2313/2
2 a 4426/1972 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1 Bescheid 1971-06-02 und Übergabe
3 a 4426/1972 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2 Bescheid 1971-06-02
4 a 4426/1972 Verpflichtung zur Abtretung und Übergabe gem Pkt 3 Bescheid 1971-06-02

********** B **********

290 ANTEIL: 85/17297
Irma Hofer
GEB: 1956-05-17 ADR: Seyringer Straße 17/7/21, Wien 1210
d 4174/1981 Kaufvertrag 1981-02-09 Eigentumsrecht
e 4174/1981 Wohnungseigentum an W 21 St 7
f 6314/1982 Schenkungsvertrag 1982-06-02 Eigentumsrecht
g 6314/1982 Zusammenziehung der Anteile
h gelöscht

********** C **********

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Raiffeisen Immobilien

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Wohnhausanlage Stiege 7 + 8	Baujahr	1978
Gebäude(-teil)		Letzte Veränderung	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Katastralgemeinde	Leopoldau
Straße	Seyllergasse 17	KG-Nr.	1613
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	Seehöhe	154 m
Grundstücksnr.	2313/1		

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB Ref,SK A++ | PEB SK A++ | CO2 SK C | fGEE C

HWB: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um dies auf einer normativ festgelegten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Warmwasserbereitung, zu halten.
WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Richtwertgegriffen Endbedarf ausgelegt.
HEB: Beim Heizenergiebedarf handelt es sich zudem um Heiz- und Warmwasserwärmebedarf (die 50% Grenze für Sanierungen bezieht sich auf den Heizwärmebedarf), dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübergabe, der Wärmespeicherung, der Wärmeverteilung und der Wärmeerzeugung sowie allfällige Hilfsenergie.
HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist ein flächenbezogener Gebäudewert (Bezugsgr. Energiebezugsfläche) und dient zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs eines durchschnittlichen Haushaltes.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, allfällige Endenergiebedarfe und zusätzlich alle durch technischen Hilfsenergieeinsatz. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).
fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf wird einem ernuerbaren (PEB ern.) und einem nicht erneuerbaren (PEB n-ern.) Anteil aufgeteilt.
CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzuordnende kohlendioxidemissionsbelastende Emissionen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Berechnungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2006 - 2013), und es wurden Gleiche Abgaben angegeben und berechnet.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.gmq.at
v2018.022903 REPEA15 o1517 - Wien Geschäftszahl 040318 06.03.2018 Bearbeiter Ernst: Dipl.Ing(FH) Michael
Seite 1

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Mietrechtliche Beschränkungen laut Schlichtungsstelle

Wenn das Förderungsdarlehen – wie hier – nicht vorzeitig und begünstigt bis 31.12.1982 getilgt wurde, gilt
bei Vollanwendung des MRG bei der Vermietung der Höhe nach die Angemessenheitsgrenze (§ 16 Abs. 1
Z 2 MRG).
Neubauten = angemessener Mietzins (nach dem 8.5.1945)
Altbauten= Richtwertmietzins (bis 8.5.1945)

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Nutzwertgutachten, Vorausschau und Grundbuchauszug

Wohnungseigentumsvertrag:	in der Anlage
Vorausschau:	in der Anlage
Grundbuchauszug:	in der Anlage
Nutzwertgutachten:	in der Anlage

Ebenfalls in der Anlage: die allgemeine Nebenkostenübersicht mit den relevanten konsumentenschutzrechtlichen Bestimmungen, sowie den Informationen zum Maklervertrag eischließlich dem Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz, inklusive dem dazugehörigen Rücktrittsformular.

Sonniges Wohnungseigentum

Nähe CityGate Lhotskygasse 11,1210 Wien

Beratung & Verkauf

- Betreffend weiterer Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

- Ihr Ansprechpartner: **Mag. Johannes Kretschy**
  Tel.: +43 676 8141 8086

  Real - Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
  Operngasse 2, 1010 Wien
  kretschy@raiffeisen-immobilien.at
  www.raiffeisen-immobilien.at

- Wir weisen darauf hin, im vorliegenden Fall als Doppelmakler tätig zu sein und in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer zu stehen. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.

- Im Falle einer positiven Vermittlung stellen wir 3% des tatsächlichen Kaufpreises zzgl. 20% MWSt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung.