

# REALKANZLEI LEISSNER GMBH

## IMMOBILIENVERWALTUNG

MITGLIED DES ÖVI – ÖSTERREICHISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Hegelgasse 6/2  
A-1010 Wien  
FN 399372m (HG Wien)  
UID ATU68079358

Tel: +43 1 877 31 47  
Fax: +43 1 876 57 43

Mail: realkanzlei@hvleissner.at

## VORAUSSCHAU 2022

**Objekt: 23., Breitenfurterstraße 381**

Folgende Betriebskosten sind im vergangenen Jahr angefallen. Diese Aufstellung kann sich noch geringfügig hinsichtlich nicht periodisch anfallender Zahlungen ändern.

<b>Allgem. Betriebskosten</b>	<b>Aufwand</b>	<b>2021</b>
Rattenvertilgung		57,99
Rauchfangkehrer		1.478,85
Reinigungsgeld		4.834,44
Schneeräumung		908,32
Strom Stiegenhaus		409,31
Versicherung		3.165,56
Verwaltungshonorar		5.921,88
Wasser und Kanal		6.641,33
Müllabfuhr		3.117,16
Grundsteuer		1.326,65
Div. Betriebskosten.		1.500,00
<b>Gesamtaufwand</b>		<b>29.361,49</b>

### Berechnung des neuen Betriebskostenpauschales

Ausgaben 2021	€	29.361,49	zuzüglich 5 % Teuerung
	€	32.297,64	
<b>das ergibt monatlich</b>	€	<b>2.691,47</b>	

Das neue Pauschale wird daher mit monatlich Euro **2.691,47** festgesetzt.

geteilt durch	<b>22.270,0000 Gesamtnutzwert</b>
	€ <b>1,3920 pro Nutzwert Anteil</b>

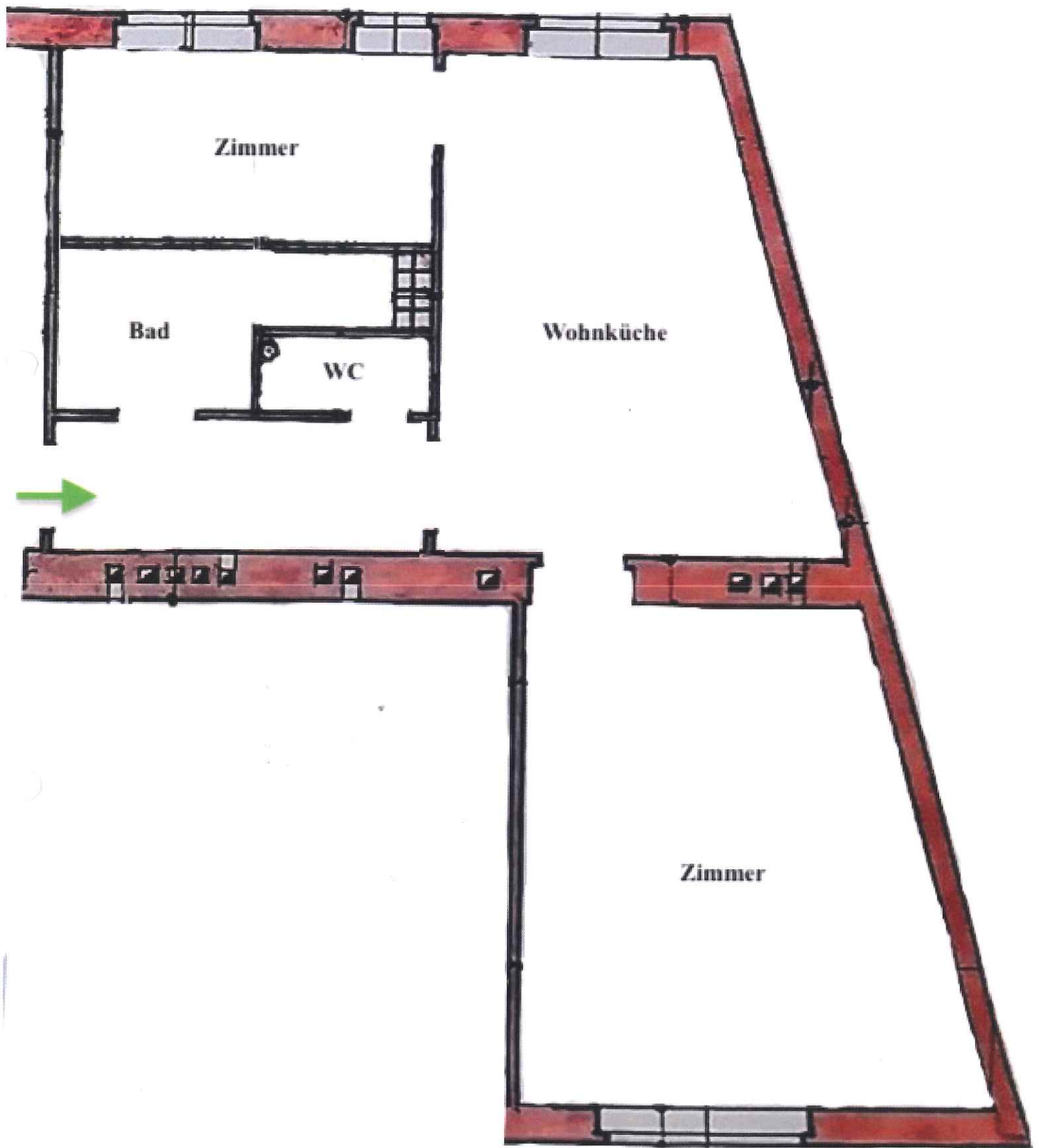
### Reparaturvorausschau 2022

**Kanalsanierung ca 14.800,00**

Reparatur-Fonds Stand per 31.12.2020	ca	100.000,00
Mieteinnahmen HB Wohnung pro Jahr		4.909,08
Einnahmen 01 - <del>08</del> 12		12.856,68

Der Betrag von € 0,0072/Nutzwertanteil als Ansparung für Reparaturrücklagen wird sich sehr wahrscheinlich auf Grundlage der Mindestrücklage gem. neuem Gesetz ab 01.01.2022 auf 0,90/m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöhen. Der Mieterlös wird abgezogen, wodurch sich weniger Erhöhung ergibt.

Das ergibt dann auf Nutzwert umgerechnet Euro 0,048/Anteil



KÜCHENPLAN





KÜCHENPLAN



# SMART/SELECT

## SANIERUNGS-AUFSTELLUNG

1230 Wien, BREITENFURTERSTRASSE 381, STIEGE 1, WOHNUNG 7

- Allgemein**
- neue Wasser Zu- und Abflussleitungen
  - neue Lichtschalter und Steckdosen
  - neue Elektrik in der gesamten Wohnung mit neuem Stromsicherungskasten
  - neue Tüorzargen und Innentürblätter weiß
  - neue Infrarot-Hybrid Heizkörper
  - neue 3-fach-verglaste, schall- und wärmeisolierende Kunststofffenster
  - neue maßgefertigte Plissees an allen Fenster für verbesserten Sichtschutz
  - neue Verkabelung inkl. TV-Anschlusssteckdosen in den Zimmern
- Vorzimmer**
- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
  - Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt
  - abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED
- Wohn-Küche**
- neue Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte (5 Jahre Geräte-Garantie)
  - neuer Echtholzparkett (Eiche matt lackiert)
  - Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt
- 2 Zimmer**
- neuer Echtholzparkett (Eiche matt lackiert)
  - Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt
- WC**
- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
  - neues Hänge-WC
  - abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED
  - Wände und Decke über Fliesen verspachtelt und weiß ausgemalt
- Bad**
- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
  - neue Dusche mit Duschwand (Fronteinstieg)
  - neue Armaturen
  - neuer Warmwasserspeicher (Marke ARISTON)
  - neues Laufen Waschbecken
  - neuer Handtuchheizkörper
  - Neuinstallation des Waschmaschinenanschluss
  - abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED

**BEI EINTRETEN EINES GEWÄHRLEISTUNGSANSPRUCHS MELDEN SIE DIESEN BITTE MIT FOTOS DIREKT AN**

*office@smartselect.wien*

## EIGENTUMSWOHNUNG, 1230 WIEN

Breitenfurter Straße  
381/1/7  
1230 Wien

KG: 01805 Liesing  
EZ: 86

# EXPOSÉ



ERSTBEZUG NACH SANIERUNG



**SMARTSELECT**

**€ 290.000,00**

DIREKT VOM EIGENTÜMER

# / MERKMALE

- komplett saniert
- neues Bad (Dusche)
- neues, separates WC
- Holz Parkett / hochwertige Fliesen
- neue Einbauküche mit SIEMENS-Geräten
- neue Innentüren
- neue Fenster







Breitenfurter Straße 381/1/7, 1230 Wien

## ECKDATEN

<b>Wohnfläche:</b>	56,09 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	5,7 m <sup>2</sup>
<b>Beziehbar:</b>	Mai 2022
<b>Eigentumsform:</b>	Wohnungseigentum
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>letzte Sanierung am Gebäude:</b>	2005
<b>Heizung:</b>	Infrarot-Hybrid Heizung
<b>Stockwerk:</b>	2.Obergeschoss
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Wohnküche:</b>	1
<b>Bad:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Vorzimmer:</b>	1
<b>Monatliche Kosten:</b>	€ 131,43 (Betriebskosten € 97,05; Reparaturrücklage € 34,38)
<b>Reparaturrücklage:</b>	€ 95.835,41 per 31.12.2021
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,3 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Grundbucheintragungskosten:</b>	1,1%
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5%

**€ 290.000,00**

**DIREKT VOM EIGENTÜMER**

# OBJEKTbeschreibung

Diese modern sanierte 3-Zimmerwohnung erstreckt sich auf ca. 56 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoss (kein Aufzug) eines gepflegten Wohnhauses.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- separates, neues WC
- Wohnküche
- 2 (Schlaf-)Zimmer
- neues Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

In den Wohnräumen inkl. der Wohnküche wurden Vollholz-Parkettböden, in den Sanitärräumen und dem Vorzimmer wurden hochwertige Fliesen verlegt.

Die neue Einbauküche mit SIEMENS-Geräten (5 Jahre Geräte-Garantie) wurde von unserem Tischler installiert.

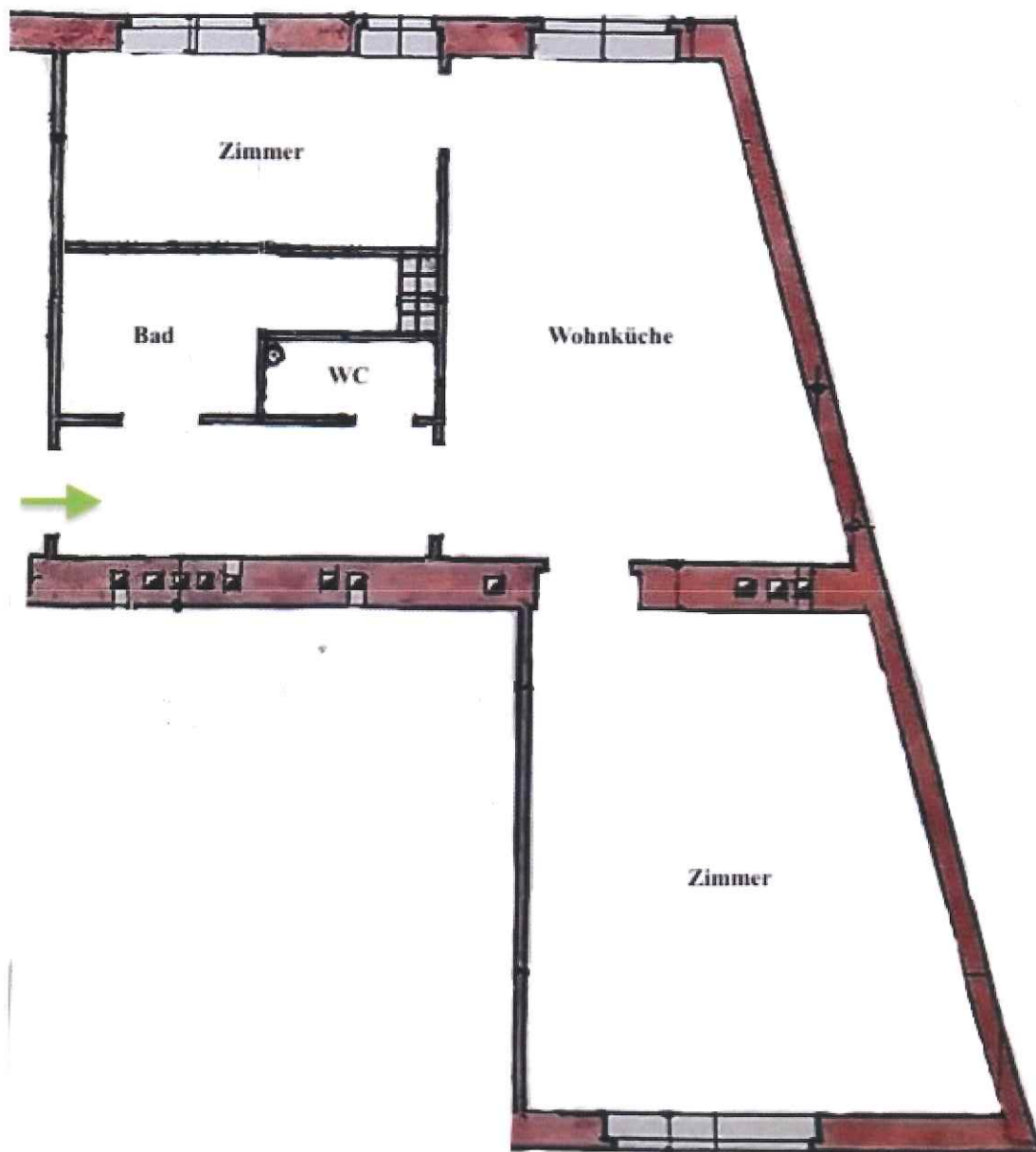
Beheizt wird über Infrarot-Hybrid-Heizkörper, Warmwasser wird über einen modernen Elektrospeicher bezogen.

Es wurden neue, 3-fach-verglaste, schall- und wärmeisolierende Fenster eingebaut - zusätzlich von einem Fachbetrieb ausgestattet, mit hochwertigen Plissees (innenliegender Sichtschutz).

TV, Kabel und Internet Anschlüsse wurden neu verlegt.

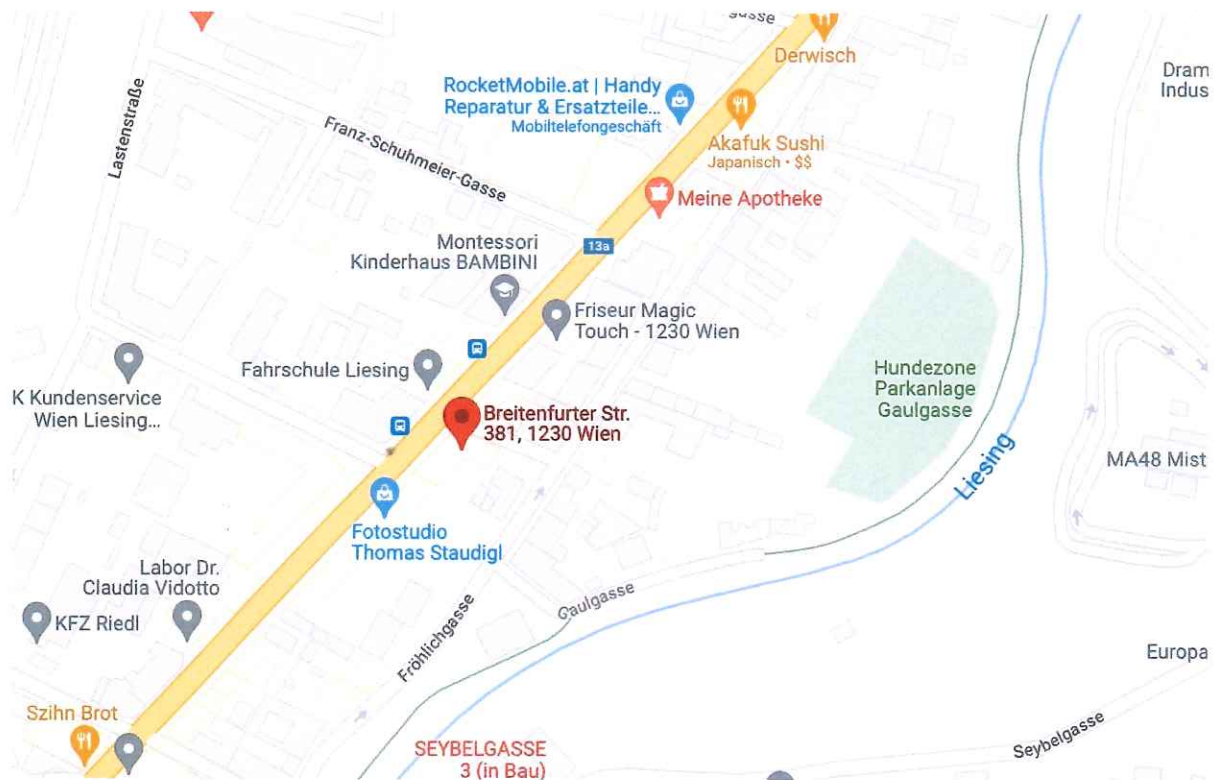
Kaufgegenständlicher Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 5,7 m<sup>2</sup> zugeteilt.

# / PLAN



Die Wohnanlage befindet sich ruhig gelegen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Grünflächen sowie Rad- und Laufwege. Des Weiteren lassen sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen sowie Restaurants und Lokale gemütlich zu Fuß erreichen.

Die Wohnanlage bietet Ihnen eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung - so lässt sich der Bahnhof "Wien Liesing" in ca. 550 Meter mühelos erreichen. Des Weiteren befindet sich die Bushaltestelle der Linien 60A, 62A und N65 quasi vor der Haustüre.



# SANIERUNGSAUFSTELLUNG

## Allgemein

- neue Wasser Zu- und Abflussleitungen
- neue Lichtschalter und Steckdosen
- neue Elektrik in der gesamten Wohnung mit neuem Stromsicherungskasten
- neue Tüorzargen und Innentürblätter in weiß
- neue Infrarot-Hybrid-Heizkörper
- neue 3-fach-verglaste, schall- und wärmeisolierende Kunststofffenster
- neue maßgefertigte Plisses an allen Fenstern für verbesserten Sichtschutz
- neue Verkabelung inkl. TV-Anschlusssteckdosen in den Zimmern

## Vorzimmer

- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt
- abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED

## Wohn-Küche

- neue Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte (5 Jahre Geräte-Garantie)
- neuer Echtholzparkett (Eiche matt lackiert)
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt

## 2 Zimmer

- neuer Echtholzparkett (Eiche matt lackiert)
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt

## WC

- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- neues Hänge-WC
- abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED
- Wände und Decke über Fliesen verspachtelt und weiß ausgemalt

## Bad

- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- neue Dusche (Fronteinstieg) mit Duschwand
- neue Armaturen
- neues LAUFEN Waschbecken
- neuer Handtuchheizkörper
- Neuinstallation des Waschmaschinenanschluss
- abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED