



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

EXPOSÉ



WOHNUNGSPAKET IN TOP-LAGE (1020 WIEN)
4 WOHNUNGEN MIT EINER GESAMTFLÄCHE VON
CA. 380M² (NÄHE AUGARTEN)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Überblick.....	4
2.	Objektbeschreibung	5
3.	Lagebeschreibung.....	5
4.	Flächenmaße	6
5.	Grundbuchauszug	7
6.	Umgebungsplan	10
7.	Ergänzende Informationen zu Leopoldstadt.....	11
8.	Mietzinsvorschreibung.....	11
9.	BK-Vorschreibung	12
10.	Kontakt und Anhang.....	13
./1	Pläne.....	14
./2	Fotos	18



1. ÜBERBLICK

Zum Verkauf angeboten werden nachfolgend näher beschriebene Liegenschaften in 1020 Wien.

LIEGENSCHAFTSADRESSE	Pillersdorfasse 9/7, 9, 10, 11, 1020 Wien
GRUNDBUCH	KG 01657 (Leopoldstadt), EZ 1267, Bezirksgericht Leopoldstadt
KAUFGEGENSTAND	4 Wohnungen (2 bestandsfrei, 2 unbefristet vermietet)
RAUMAUFTeilUNG	Größtenteils zentral begehbar (siehe Pläne)
BAUJAHR	1870 laut Bauakt, 1949 (bauliche Wiederherstellung nach Kriegsschäden)
BK-VORSCHREIBUNG	€ 1.471,62, - (Gesamt) TOP 7 (€ 395,43, -), TOP 9 (€ 419,29, -), TOP 10 (€ 260,56, -), TOP 11 (€ 396,34, -)
HEIZUNGSART	Gasetagenheizung (Therme)
WOHN-NUTZFLÄCHE	Ca. 380m ² (Gesamt) TOP 7 (104,57m ²), TOP 9 (103,85m ²), TOP 10 (63,75m ²), TOP 11 (106,95m ²)
STOCKWERK	1.Stock (TOP 7), 2.Stock (TOP 9, TOP 10), 3.Stock (TOP 11)
EIGENTUMSFORM	Wohnungseigentum
RÜCKLAGEN	Keine Rücklagen vorhanden (Stiegenhaussanierung)
KAUFPREIS (ANGEBOT, VB)	EUR 1.249.000, --
PROVISION	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
LASTEN	Lastenfrei (nicht bestandsfrei)

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. USt., Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.



2. OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Liegenschaft in der Pillersdorf gasse 9, 1020 Wien (ruhig gelegen) besteht laut Nutzwertgutachten von 2020 aus 14 Wohneinheiten, die sich über vier Etagen erstrecken (EG, 1.Stock, 2.Stock, 3.Stock), wovon vier Einheiten zum Verkauf stehen (TOP 7, TOP 9, TOP 10, TOP 11). Das Stiegenhaus, inklusive Fester, Eingangstür und elektrische Leitungen wurde vor kurzem saniert, wodurch momentan keine Rücklagen vorhanden sind.

Eine Vorausschau für dieses Jahr ist nicht verfügbar, da laut Hausverwaltung alle notwendigen Sanierungsarbeiten 2023 abgeschlossen wurden. Auch Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen nicht vor, da laut Hausverwaltung bis dato keine Versammlungen stattgefunden haben.

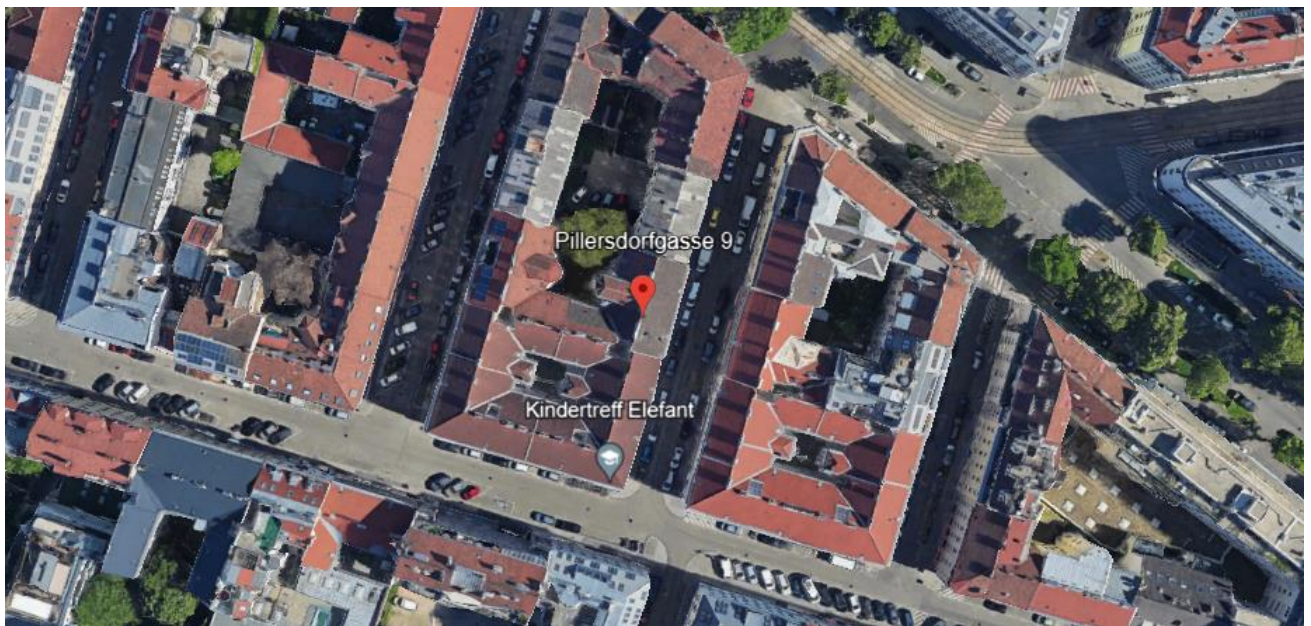
Insgesamt stehen vier Wohnung zum Verkauf, wovon zwei sanierungsbedürftig und bestandsfrei (TOP 9, TOP 10) und zwei unbefristet vermietet sind (TOP 7, TOP 11). Die Wohnungen sind größtenteils zentral begehbar, haben eine schöne Raumaufteilung (siehe Pläne) und sind östlich (straßenseitig) als auch westlich (hofseitig) ausgerichtet.

3. LAGEBESCHREIBUNG

Lage: Die zum Verkauf stehenden Wohnungen liegen in Top-Lage, an der nord-westlichen Grenze (Zentrum) des 2. Wiener Gemeindebezirks und befinden sich in Ruhelage.

Öffentlicher Verkehr: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U2** Station Taborstraße (Seestadt-Karlsplatz), **5B** Station Rueppgasse (Praterstern-Bhf. Heiligenstadt), **2** Station Heinestraße (Dornbach-Friedrich-Engels-Platz).

Insgesamt bietet die Lage eine gute Anbindung und eine hervorragende Infrastruktur (Nahversorgung).



(GOOGLE EARTH)



4. FLÄCHENMAßE

TOP 7	1. Stock	Vorzimmer	13,88
		WC	1,51
		Zimmer	19,70
		Zimmer	19,43
		Zimmer	23,59
		Kabinett	12,21
		Kabinett	6,00
		Küche	8,25
		Wohnung TOP 7	
TOP 9	2. Stock	Vorz.	13,88
		WC	1,51
		Zimmer	19,50
		Zimmer	19,43
		Zimmer	23,59
		Küche	11,67
		Bad/DU	14,27
		Wohnung TOP 9	
TOP 10	2. Stock	Vorz.	12,38
		Wohnküche	23,31
		Zimmer	19,15
		Bad	7,24
		WC	1,67
		Wohnung TOP 10	
TOP 11	3. Stock	Vorz.	14,25
		WC	1,51
		Zimmer	20,23
		Zimmer	19,95
		Zimmer	24,22
		Kabinett	12,54
		Kabinett	6,00
		Küche	8,25
Wohnung TOP 11			106,95

(NUTZWERTGUTACHTEN UND FLÄCHENAUFSTELLUNG)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

5. GRUNDBUCHAUSZUG



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 1267

Letzte TZ 3862/2021
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
724/2 GST-Fläche 385
Bauf.(10) 311
Bauf.(20) 74 Pillersdorfgasse 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
5 a 5104/2020 Verwalter der Liegenschaft : Dr. Nistelberger
Immobilienverwaltung e.U. (FN 325808f), Seitenstettengasse 5, 1010
Wien
***** B *****
4 ANTEIL: 85/875
LSR Immobilien GmbH (FN 534568f)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2020-07-09, Nachtrag
2020-10-21 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 2
7 ANTEIL: 43/875
Gerald Höss
GEB: 1966-08-24 ADR: Weichselbaumgasse 11, Wien 1100
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 5/6
c 2139/2021 Kaufvertrag 2021-02-18 Eigentumsrecht
d 2139/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot
8 ANTEIL: 105/875
Martha Zanda
GEB: 1930-10-07 ADR: Alserbachstr. 25 1090
a 9314/1976 IM RANG 1302/1976 Kaufvertrag 1976-06-30 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 7
11 ANTEIL: 122/875
Martha Zanda
GEB: 1930-10-07 ADR: Alserbachstr. 25 1090
a 9314/1976 IM RANG 1302/1976 Kaufvertrag 1976-06-30 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 9



LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

- 12 ANTEIL: 77/875
Martha Zanda
GEB: 1930-10-07 ADR: Alserbachstr. 25 1090
a 9314/1976 IM RANG 1302/1976 Kaufvertrag 1976-06-30 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 10
- 13 ANTEIL: 53/875
LSR Immobilien GmbH (FN 534568f)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010

Seite 1 von 2

-
- a 5104/2020 Kaufvertrag 2020-07-22, Nachtrag 2010-10-21 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 10A
- 14 ANTEIL: 102/875
Martha Zanda
GEB: 1930-10-07 ADR: Alserbachstr. 25 1090
a 9314/1976 IM RANG 1302/1976 Kaufvertrag 1976-06-30 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 11
- 15 ANTEIL: 55/875
LSR Immobilien GmbH (FN 534568f)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Kaufvertrag 2020-07-22, Nachtrag 2010-10-21 Eigentumsrecht
b 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 12
- 17 ANTEIL: 57/875
LSR Immobilien GmbH (FN 534568f)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 8
b 1556/2021 Kaufvertrag 2021-01-14 Eigentumsrecht
- 18 ANTEIL: 32/875
M & K Immobilien GmbH (FN 314395x)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 1
b 1557/2021 Kaufvertrag 2021-01-14 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 33/875
M & K Immobilien GmbH (FN 314395x)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 3
b 1557/2021 Kaufvertrag 2021-01-14 Eigentumsrecht
- 20 ANTEIL: 34/875
M & K Immobilien GmbH (FN 314395x)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 4
b 1557/2021 Kaufvertrag 2021-01-14 Eigentumsrecht
- 21 ANTEIL: 39/875
M & K Immobilien GmbH (FN 314395x)
ADR: Wollzeile 17, Wien 1010
a 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 8A
b 1557/2021 Kaufvertrag 2021-01-14 Eigentumsrecht



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

22 ANTEIL: 38/875

LSR Immobilien GmbH (FN 534568f)

ADR: Wollzeile 17, Wien 1010

a 5104/2020 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 12A

b 3862/2021 Kaufvertrag 2021-06-09 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 5104/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 laut Pkt. VIII.2., 4. lit a) Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 2020-07-09

7 auf Anteil B-LNR 7

a 2139/2021

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Ivo Walter Höss geb 1993-10-04

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

07.05.2024 14:08:33

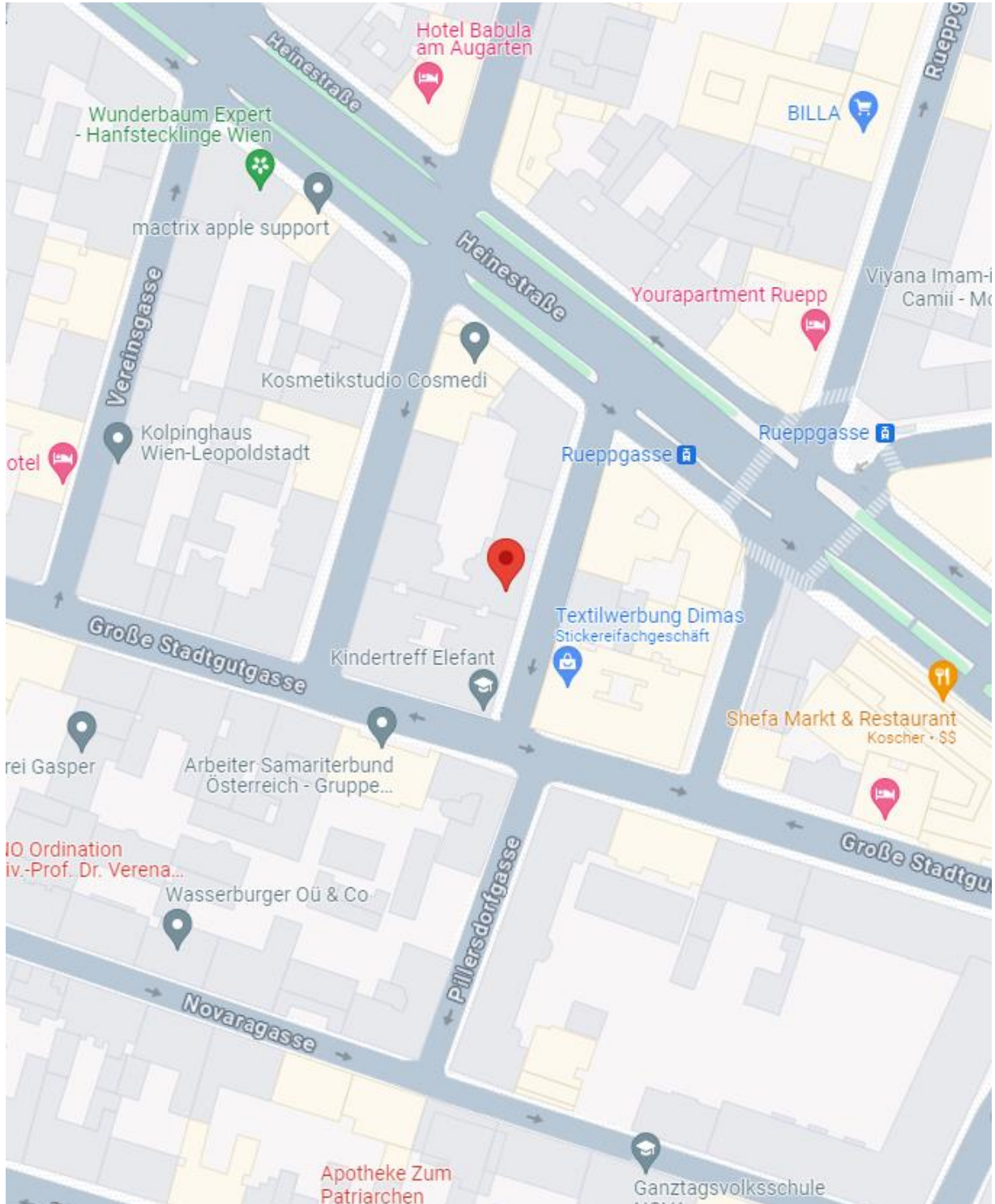
Seite 2 von 2

	Datum/Zeit	2024-05-07T14:08:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

(IMMOBASE-GRUNDBUCH (IMMOUNITED))



6. UMGEBUNGSPLAN



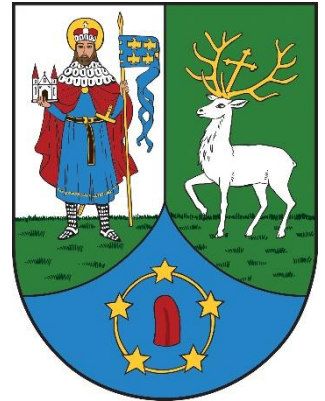
(GOOGLE MAPS)



7. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU LEOPOLDSTADT

Die multikulturelle Leopoldstadt, Wiens 2. Gemeindebezirk, ist durch den Donaukanal vom Stadtzentrum getrennt. Im Sommer sind die trendigen Strandbars am Kanal ein beliebter Treffpunkt. Die Marktstände mit koscheren Speisen auf dem Karmelitermarkt bilden den Mittelpunkt der hippen kulinarischen und künstlerischen Szene des traditionell jüdischen Viertels. Das berühmte Riesenrad bietet eine Aussicht auf den Freizeitpark Wurstelprater, der vom weitläufigen grünen Erholungsgebiet Prater umgeben wird.

Der 2. Bezirk liegt zwischen Donau und Donaukanal und grenzt mit letzterem an den 1. Bezirk. Das Ufergebiet des Donaukanals oberhalb der Ulrichgasse gehört zur Außenzone der Welterbestätte Historisches Zentrum von Wien. An die Leopoldstadt grenzen außerdem die Bezirke 3, 9, 11 und 20 sowie jenseits der Donau der 22. Bezirk. Den größten Teil des 2. Bezirkes nimmt der Prater ein.



8. MIETZINSVORSCHREIBUNG

Hauptmietzins		356,93	10%	
Betriebskost. 1		216,30	10%	104,57 m2
Netto gesamt		573,23		
10% USt		57,32		

Summe	EUR	630,55		
=====				

TOP 7

Hauptmietzins		273,55	10%	
Betriebskost. 1		221,23	10%	106,95 m2
Netto gesamt		494,78		
10% USt		49,48		

Summe	EUR	544,26		
=====				

TOP 11

(HAUSVERWALTUNG DR. NISTELBERGER)



9. BK-VORSCHREIBUNG

Rep. Rücklage		157,50	0%	
Betriebskost. 1		216,30	10%	104,57 m2
Netto gesamt		373,80		
10% USt		21,63		

Summe	EUR	395,43		
=====				
Rep. Rücklage		183,00	0%	
Betriebskost. 1		214,81	10%	103,85 m2
Netto gesamt		397,81		
10% USt		21,48		

Summe	EUR	419,29		
=====				
Rep. Rücklage		115,50	0%	
Betriebskost. 1		131,87	10%	63,75 m2
Netto gesamt		247,37		
10% USt		13,19		

Summe	EUR	260,56		
=====				
Rep. Rücklage		153,00	0%	
Betriebskost. 1		221,22	10%	106,95 m2
Netto gesamt		374,22		
10% USt		22,12		

Summe	EUR	396,34		
=====				

(HAUSVERWALTUNG DR. NISTELBERGER)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

10. KONTAKT UND ANHANG

Wir hoffen, Ihnen damit einen guten Überblick verschafft zu haben und erlauben uns, Ihnen einige nützliche Informationen und Unterlagen im nachfolgenden Anhang beizulegen. Diese sind:

- ./1 Pläne
- ./2 Fotos

Für weitere Fragen, allfällige Besichtigungs- oder Besprechungsanfragen oder alle sonstigen Informationen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:

Daniel Masek	A	Albertgasse 1A, 1080 Wien
	T	01/ 40 25 400
LIM-BROKER GmbH	M	0660 18 34 006
	E	dm@lim-broker.at
Immobilienvermittlung	W	www.lim-broker.at

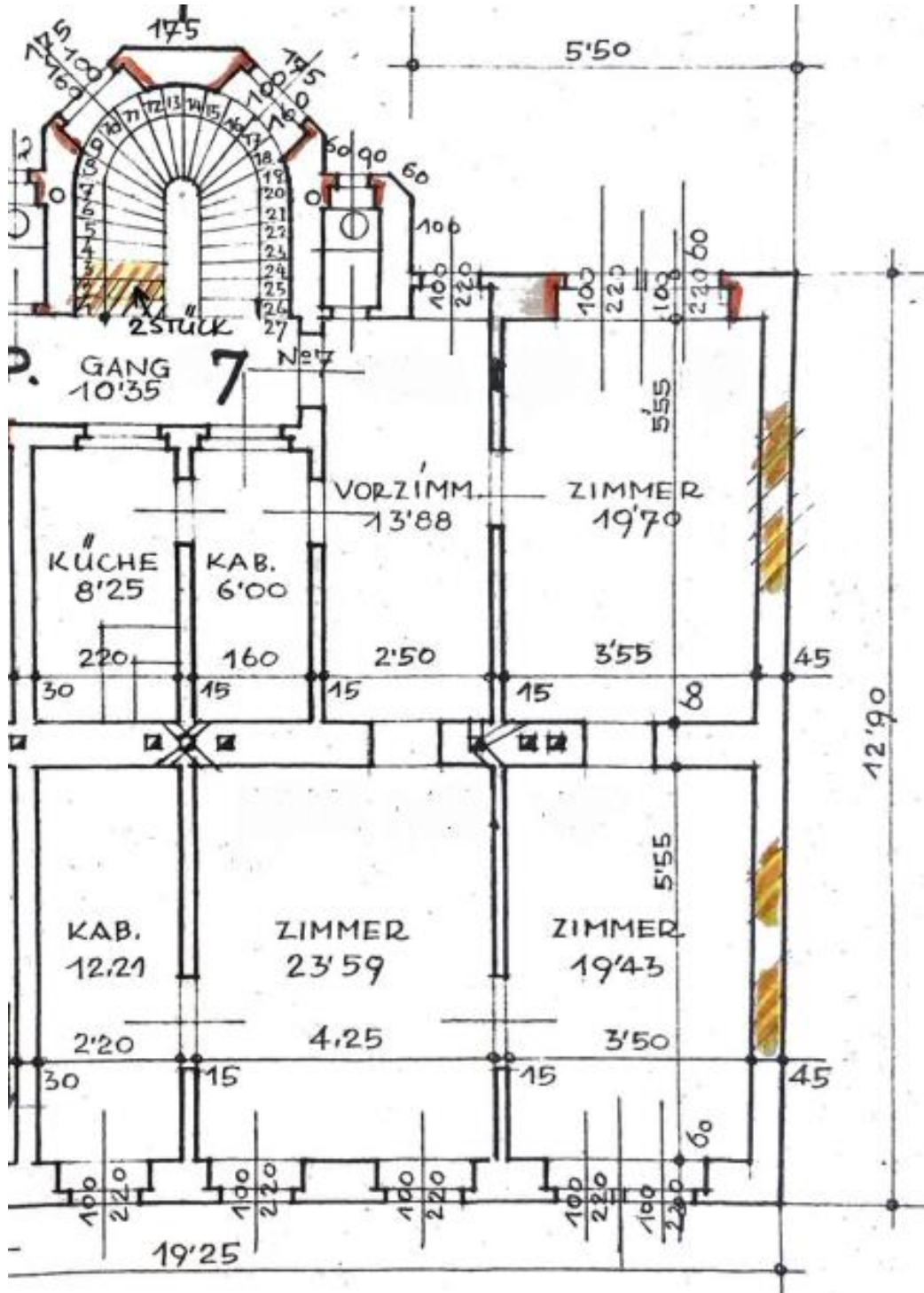
Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. Ust. Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

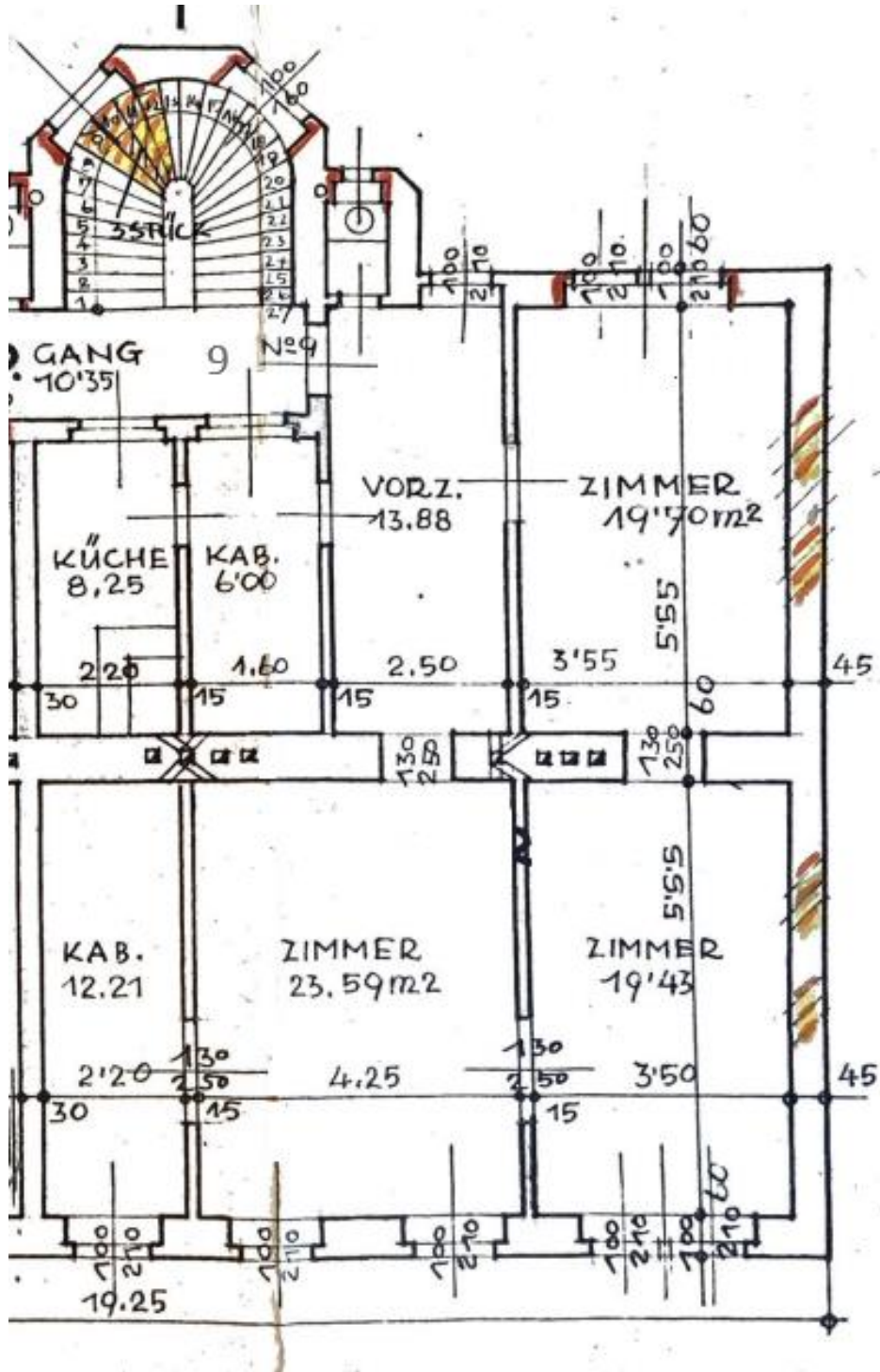
Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten. LIM-BROKER GmbH ist als Doppelmakler tätig.



./1 PLÄNE



(TOP 7)



(TOP 9)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

./2 FOTOS



(TOP 9)



(TOP 10)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(TOP 11)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung



(EINGANGSBEREICH)



LIM-BROKER
Immobilienvermittlung

LIM-BROKER GmbH
Albertgasse 1A, 1080 Wien

T +43 1 40 25 400
E office@lim-broker.at

FN 410687b (HG Wien)
UID ATU68510499

IBAN AT05 2011 1292 6433 0102
BIC GIBAATWWXXX