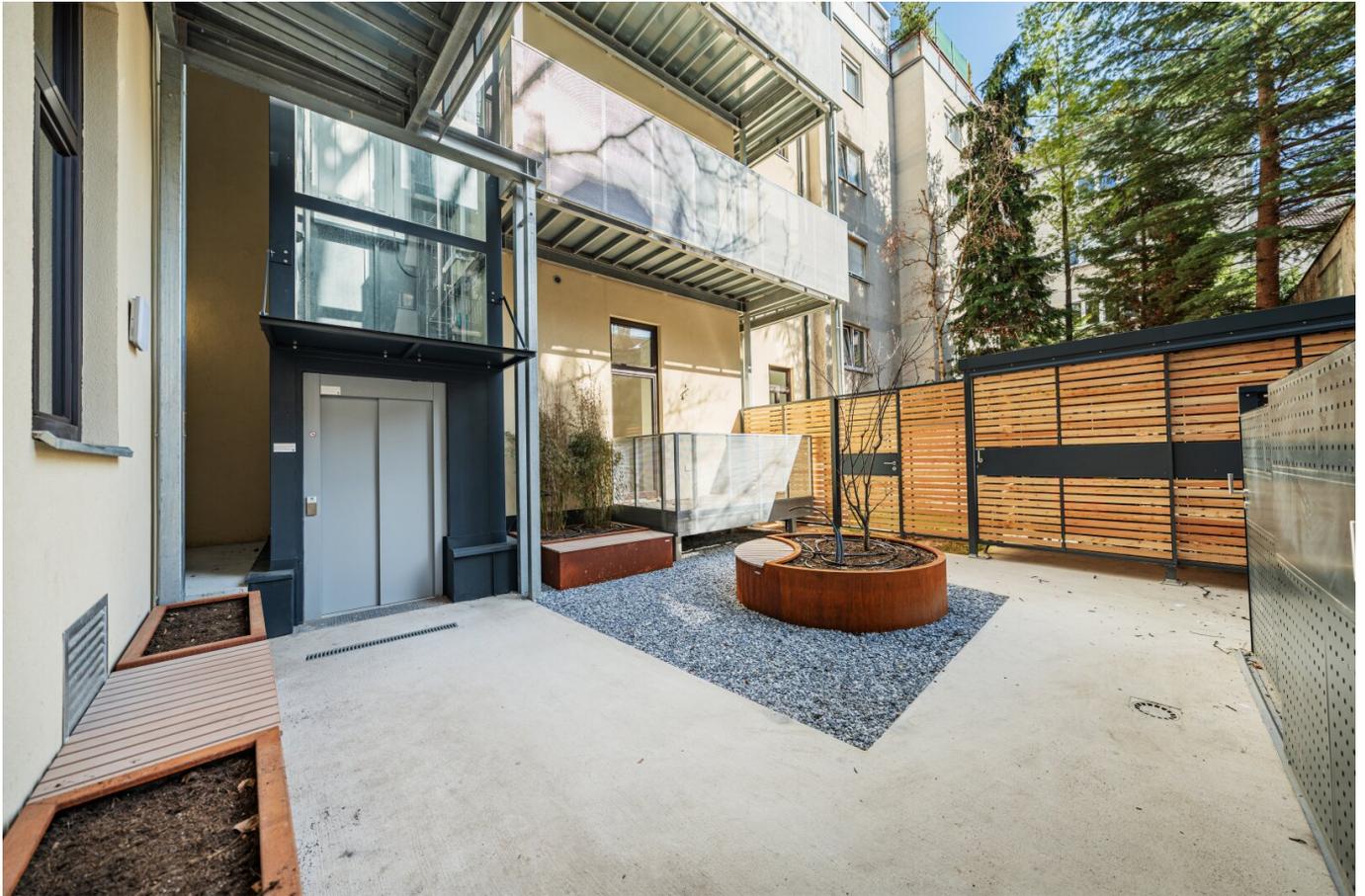


**ERSTBEZUG in absolut ruhiger Lage!!! 3-Zimmerwohnung
- WG-tauglich mit neuer Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 204

Eine Immobilie von RPI Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	C 62,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	540.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Prendinger

RPI Real GmbH
Neulinggasse 6
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





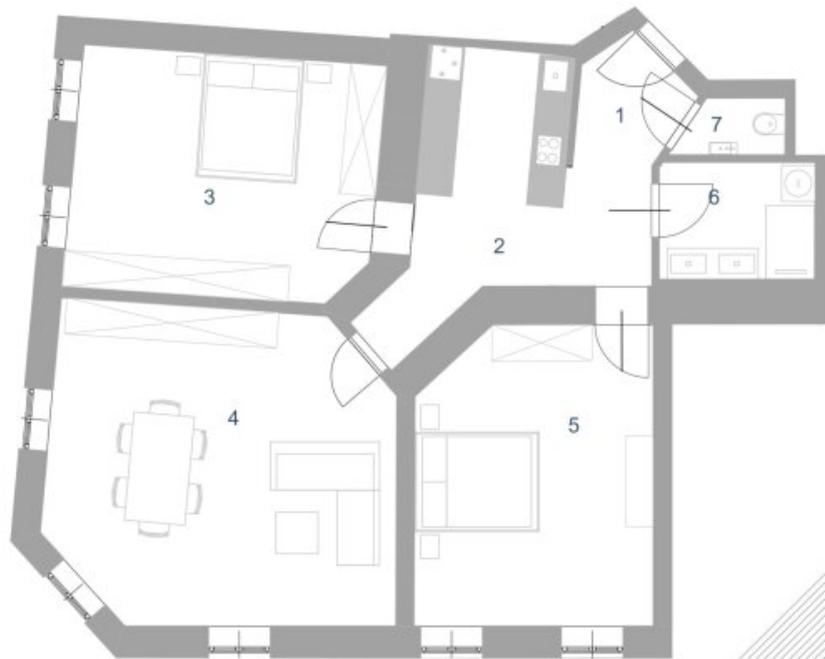









Rokitanskygasse 6
1170 Wien

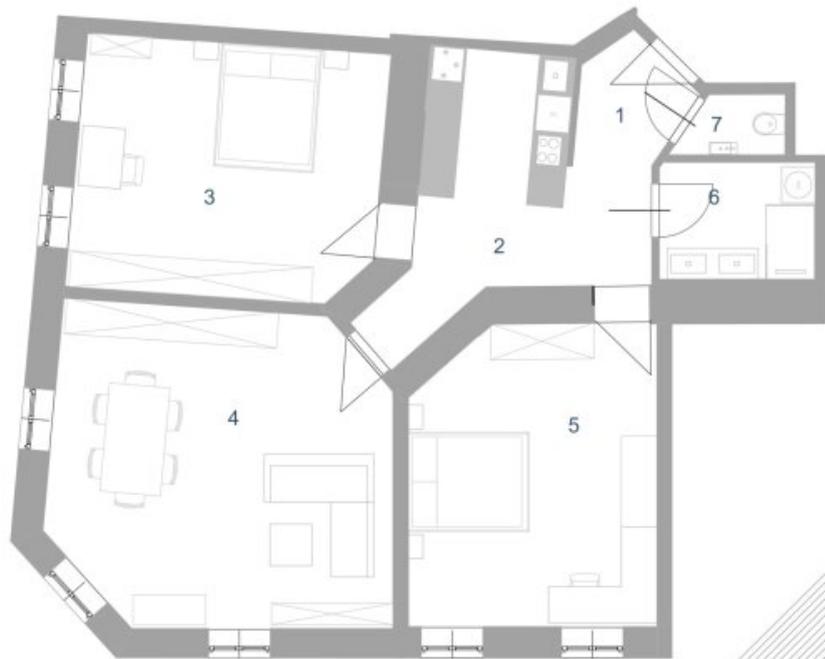


TOP 20

Wohnnutzfläche: 91,52 m²

1	Vorraum	3,19 m ²	5	Zimmer	18,98 m ²
2	Küche	14,23 m ²	6	Bad	4,96 m ²
3	Zimmer	19,95 m ²	7	WC	1,60 m ²
4	Zimmer	28,61 m ²			


Rokitanskygasse 6
1170 Wien

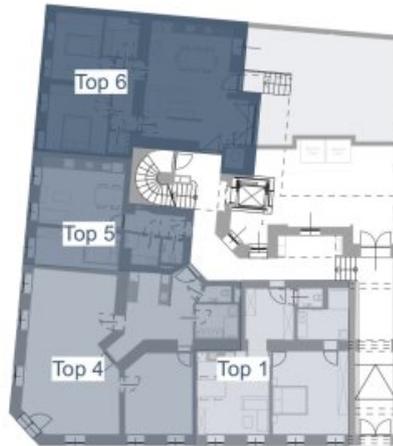


TOP 27

Wohnnutzfläche: 91,90 m²

1	Vorraum	3,25 m ²	5	Zimmer	19,76 m ²
2	Küche	14,07 m ²	6	Bad	4,96 m ²
3	Zimmer	20,85 m ²	7	WC	1,60 m ²
4	Zimmer	27,41 m ²			


Rokitanskygasse 6
1170 Wien



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Wohnnutzflächen

Top 01	58,26 m ²
Top 04	89,51 m ²
Top 05	38,51 m ²
Top 06	73,95 m ²
Top 12	88,64 m ²
Top 13	37,84 m ²
Top 14	73,40 m ²
Top 16	100,90 m ²
Top 20	91,52 m ²
Top 21	37,81 m ²
Top 22	74,67 m ²

Freiflächen

folgt

10,18 m²

13,12 m²

10,18 m²

Rokitanskygasse 6
1170 Wien



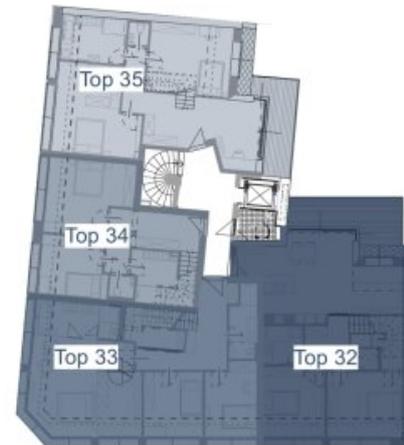
3. Obergeschoss
1. & 2. Dachgeschoss
Dachterrasse



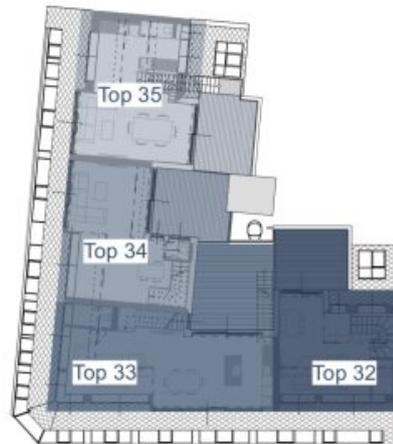
Rokitanskygasse



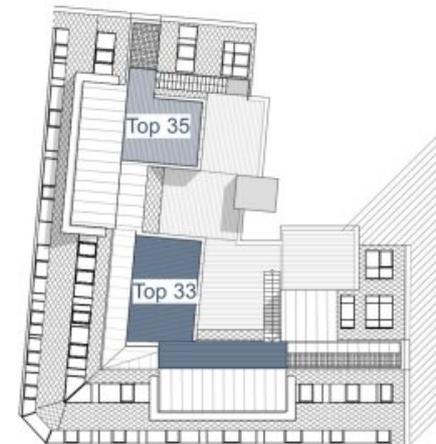
3. Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Dachdraufsicht

Wohnnutzflächen

Top 24	100,90 m ²
Top 27	91,90 m ²
Top 29	38,62 m ²
Top 30	74,61 m ²
Top 32	124,81 m ²
Top 33	159,15 m ²
Top 34	100,78 m ²
Top 35	129,38 m ²

Freiflächen

Top 24	13,12 m ²
Top 32	10,18 m ²
Top 33	27,76 m ²
Top 34	56,13 m ²
Top 35	17,24 m ²
Top 35	44,21 m ²

Objektbeschreibung

In absoluter Rihelage, im 17. Bezirk - nahe Elterleinplatz - ist in der Rokitanskygasse 6 ein Zinshaus generalsaniert worden. Insgesamt umfasst das Zinshaus 24 Wohneinheiten, zum Teil mit Freiflächen wie Gärten, Balkone und Terrassen. Im Keller befindet sich der allgemeine Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie die privaten Kellerabteile für die Wohnungen. Die Regelgeschosswohnungen werden Ende September 2023 an die Käufer übergeben.

Das gesamte Objekt wurde komplett saniert - die Steigleitungen und Elektrik wurden erneuert, die Allgemeinflächen und der Keller saniert und ein Personenaufzug installiert. Jede Wohnung wird mit einem Smart Home System der Firma GIRA, modernen Sanitäreinrichtungen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die DG-Wohnungen werden neu errichtet und verfügen über Klimaanlage.

WEG VOM GAS: Eine große Besonderheit der Liegenschaft ist die Luft-Wärmepumpe samt Warmwasseraufbereitung und Wärmespeicher die eine sehr wirtschaftliche hausinterne Energienutzung ermöglicht. Das gesamte Heizsystem wird über die Firma OPEN ENERGY betrieben.

Da wir aktuell insgesamt drei Projekte im 17. Bezirk vermarkten, lohnt es sich einen Blick auf die Homepage www.hernals-immobilien.at zu werfen. Hier finden Sie alle relevanten Informationen.

Top 20

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer Altbauwohnung mit einer abgetrennten Küche. Die Wohnung kann auch als Praxis/Ordination genutzt werden kann. Es besteht die Möglichkeit, diese Wohnung mit der Nachbarwohnung zusammenzulegen. Diesen Wohnungstyp gibt es auch im 3.OG-Top 27 mit wunderschönem Altbaustuck (€ 567.000.-). Die Lampen, die auf den Fotos zu sehen sind, sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Gerne können die Lampen gegen Aufpreis erworben werden.

Hier gehts zum virtuellen 3-D Rundgang:
<https://my.matterport.com/show/?m=LyhLb7HqCig>

Bei Interesse können wir Ihnen gerne vorab alle relevanten Unterlagen zu dieser Wohnung zukommen lassen:

- Exposé
- Verkaufsplan

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Energieausweis
- GB-Auszug
- Vorlage Kaufanbot, Kaufvertrag & Wohnungseigentumsvertrag
- Nebenkostenübersicht

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden. Gerne können wir eine Besichtigung im Projekt vereinbaren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap