

**KAUFPREISREDUKTION FÜR STUCKWOHNUNG -  
Erstbezug ab Sofort mit Luftwärmepumpe und Smarthome**



**Objektnummer: 231**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,00 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 92,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 62,45 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,22               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 560.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

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

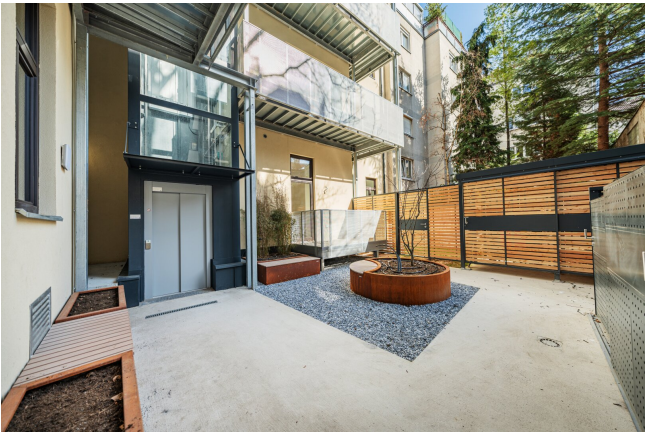


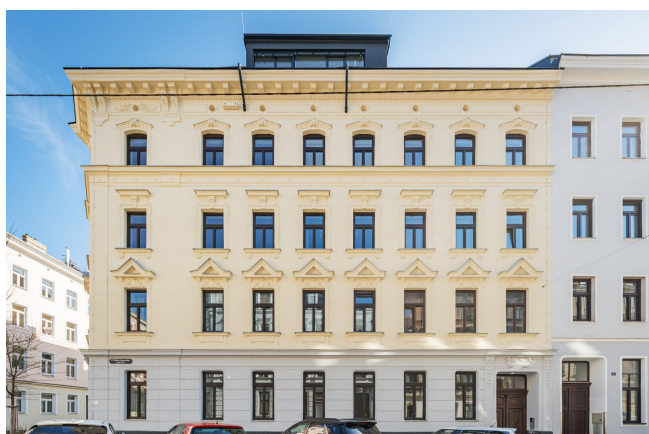












  
Rokitanskygasse 6  
1170 Wien



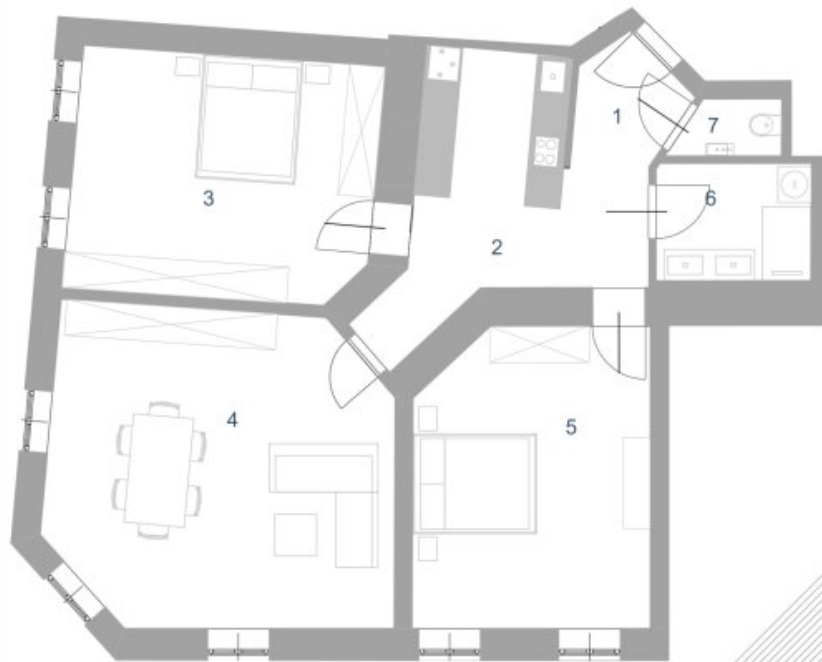
## TOP 27

Wohnnutzfläche: 91,90 m<sup>2</sup>

|   |         |                      |
|---|---------|----------------------|
| 1 | Vorraum | 3,25 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Küche   | 14,07 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer  | 20,85 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer  | 27,41 m <sup>2</sup> |

|   |        |                      |
|---|--------|----------------------|
| 5 | Zimmer | 19,76 m <sup>2</sup> |
| 6 | Bad    | 4,96 m <sup>2</sup>  |
| 7 | WC     | 1,60 m <sup>2</sup>  |

  
Rokitanskygasse 6  
1170 Wien



## TOP 20

Wohnnutzfläche: 91,52 m<sup>2</sup>

|   |         |                      |
|---|---------|----------------------|
| 1 | Vorraum | 3,19 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Küche   | 14,23 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer  | 19,95 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer  | 28,61 m <sup>2</sup> |

|   |        |                      |
|---|--------|----------------------|
| 5 | Zimmer | 18,98 m <sup>2</sup> |
| 6 | Bad    | 4,96 m <sup>2</sup>  |
| 7 | WC     | 1,60 m <sup>2</sup>  |

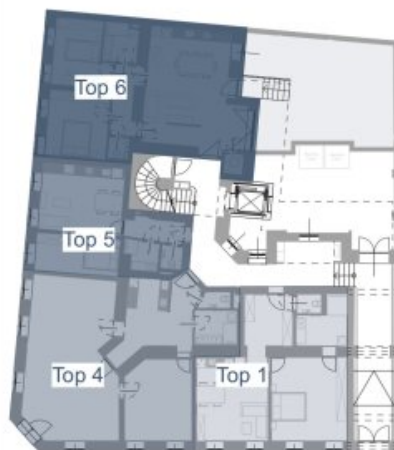
Rokitanskygasse 6  
1170 Wien



1. & 2. Obergeschoss



Rokitanskygasse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

## Wohnnutzflächen

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

## Freiflächen

folgt

10,18 m<sup>2</sup>  
13,12 m<sup>2</sup>

10,18 m<sup>2</sup>

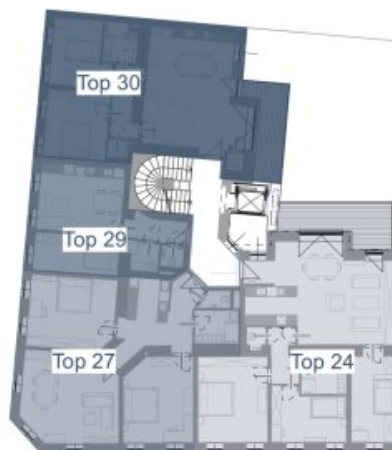
Rokitanskygasse 6  
1170 Wien



3. Obergeschoss  
1. & 2. Dachgeschoss  
Dachterrasse



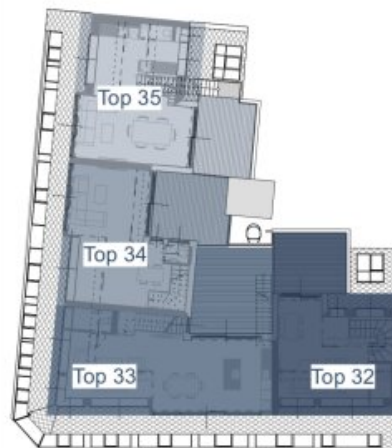
Rokitanskygasse



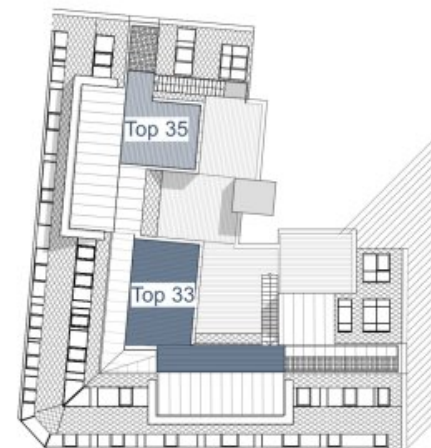
3. Obergeschoss



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Dachdraufsicht

## Wohnnutzflächen

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

## Freiflächen

|                      |
|----------------------|
| 13,12 m <sup>2</sup> |
| 10,18 m <sup>2</sup> |
| 27,76 m <sup>2</sup> |
| 56,13 m <sup>2</sup> |
| 17,24 m <sup>2</sup> |
| 44,21 m <sup>2</sup> |

## Objektbeschreibung

Mitten im 17. Bezirk, beim Elterleinplatz, wird in der Rokitskygasse 6 ein Zinshaus generalsaniert. Bis Ende 2023 werden insgesamt 24 Wohneinheiten entstehen, 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.

Im gesamten Objekt werden die Steigleitungen komplett 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](http://www.hernals-immobilien.at) zu werfen. Hier finden Sie alle relevanten Informationen.

**Top 27 - BEZUG AB SOFORT MÖGLICH - Neuer Preis: € 567.000.-**

**Die Wohnung wird zusätzlich mit einem modernen Lichtsystem in den Zimmern ausgestattet.**

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine einzigartige 3-Zimmer Stuck-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 2.OG-Top 20 (€ 540.000.-). Unsere Lampensysteme sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Gerne können hochwertige 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 ist ab sofort bezugsfertig. Gerne können wir eine Besichtigung im Projekt vereinbaren.

Alle Zahlen und Angaben entsprechen dem aktuellen Stand der Planung. Änderungen dieser Grundlagen können nicht ausgeschlossen werden.

### **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