

**| GUT ANGEBUNDEN | ALTERSVORSORGE |  
UNBEFRISTET VERMIETET**



**Objektnummer: 1144726**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pasettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1904
Wohnfläche:	33,12 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	33,12 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 132,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,27
Kaufpreis:	72.900,00 €
Betriebskosten:	103,33 €
USt.:	10,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70  
F +43 1 35 600 10

DECUS  
IMMOBILIEN

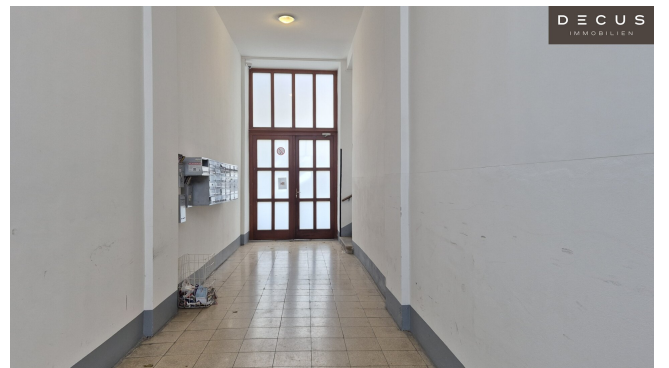


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# EINREICHPLAN

~~A~~ B C D E F G

ÜBER BAULICHE ÄNDERUNGEN IN  
1200 WIEN, PASSETTISTRASSE 24  
TOP 23, TOP 24

KAT. GEM.: BRIGITTENAU  
GST.NR.: XXX  
EZ.: 3472

M 1:100

DATUM: 26-09-2016

PLANNR: 26-09-2016

- ZIEGEL
- ABBRUCH
- BESTAND
- BETON
- STAHL
- DÄMMUNG
- STAHLBETON
- TROCKENBAU
- HOLZ LEICHTBW.
- GLAS

**BAUWERBER**  
  
*Wys Ralt*  
*RODZIEC URBANCZYK*

**BAUFÜHRER**  
  
AWMD  
Bau und Planungs GmbH  
Springergasse 16/2  
1020 Wien  
Tel.: 0664 325 94 08  
Fax: 02246/50 117

**GRUNDEIGENTÜMER**

**PLANVERFASSER**  
  
AWMD  
Bau und Planungs GmbH  
Springergasse 16/2  
1020 Wien  
Tel.: 0664 325 94 08  
Fax: 02246/50 117

**BEHÖRDE**

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei  
Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung  
Zl.: MA 37/849064-2016-1  
Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 B-VG  
Für den Abteilungsleiter  
Dipl.-Ing. Bruckner  
Oberstadtbaurat  
Wien, 08.11.2016

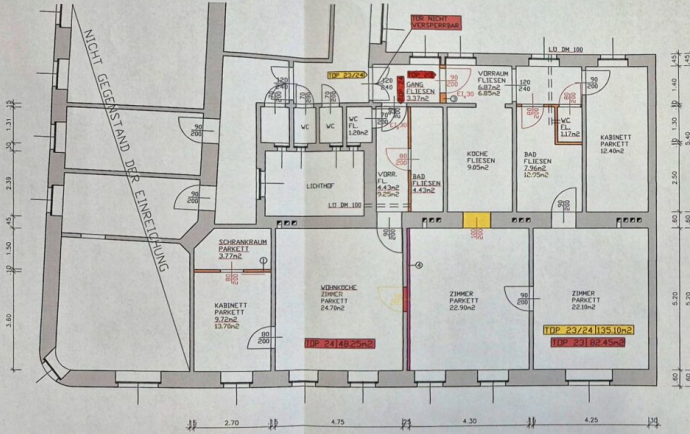
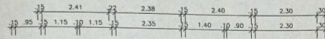


1. SCHEIDEWANDE		3. WOHNUNGSTRENNWAND	
DKI	1,5 cm	ZK GKF 1,25 cm	2,5 cm
EW 75	7,5 cm	EW 75	7,5 cm
dastrw DÄMMUNG TW-KF50	5,0 cm	dastrw DÄMMUNG TW-KF75	5,0 cm
DKS	1,5 cm	DKI	1,5 cm
U=0,420 W/m²K		EW 75	7,5 cm
Rw= 47,0 dB		dastrw DÄMMUNG TW-KF75	5,0 cm
		ZK GKF 1,25 cm	2,5 cm
		U=0,190 W/m²K	
		Rw= 69,0 dB	

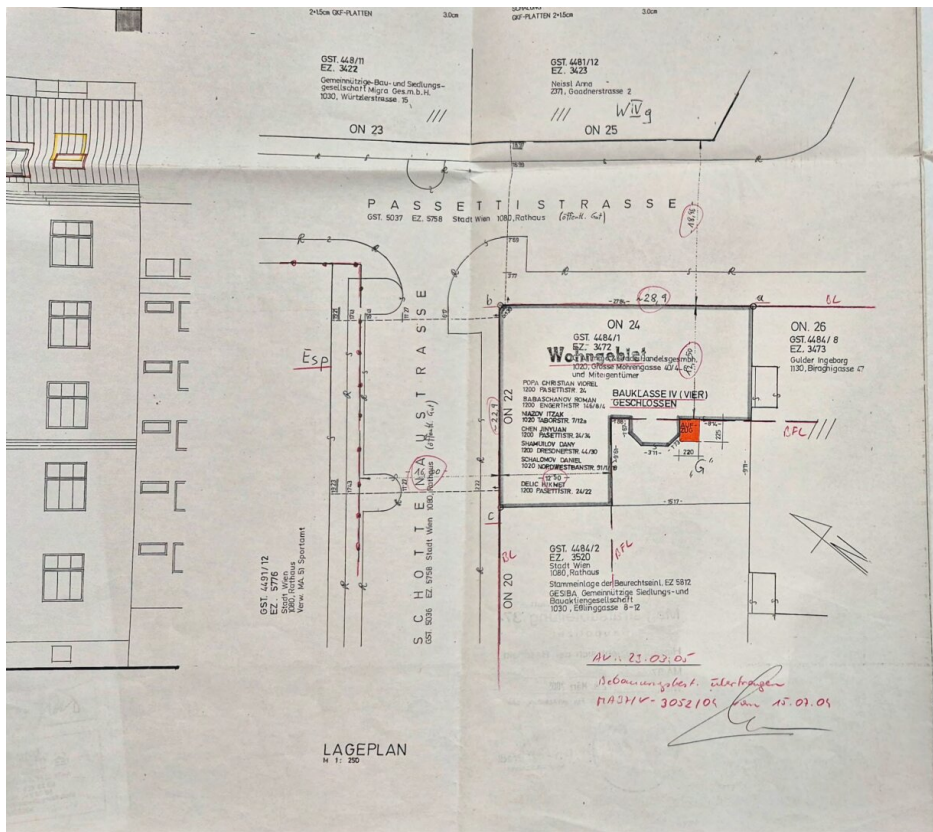
2. WOHNUNGSTRENNDECKE		4. WOHNUNGSTRENNWAND	
FLIESEN AUF DICHTFOLIE	1,5 cm	ZK GKF 1,25 cm	2,5 cm
ESBIRCH	5,0 cm	EW 75	7,5 cm
PAE-FOLIE	—	DKI	1,5 cm
TPP 30/20	3,0 cm	EW 75	7,5 cm
RETSCHÜTTUNG	2,0 cm	PUTZ	1,5 cm
TRIMM 15/22	2,0 cm	VOLLEDESEL	15,0 cm
K2-PUTZ	1,5 cm	PUTZ	1,5 cm
		U=0,190 W/m²K	
		Rw= 69,0 dB	

BEHEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG  
MITTELS GASE TAGENKOMBI-THERME



2. STOCK





LAGEPLAN  
M 1: 250

**AUSWECHSLUNGSPLAN**

ÜBER BAULICHE ABÄNDERUNGEN, AUFZUGSEINBAU U. DACHGESCHOSSAUSBAU IM HAUSE PASSETTISTRASSE 24 / SCHOTTERSTRASSE 22, 1200 WIEN  
GST. 4484/1 EZ. 3472 KG. 01620 LEOPOLDSTADT

BAUWERBER: GRUNDEIGENTÜMER:

GA Immo & Trade GmbH  
Tobaccostr. 30/16  
1020 Wien  
Tel: +43 1 219 55 64 - 0  
Fax: +43 1 219 55 64 - 4

GA Immo & Trade GmbH  
Tobaccostr. 30/16  
1020 Wien  
Tel: +43 1 219 55 64 - 0  
Fax: +43 1 219 55 64 - 4

BAUFÜHRER: PLANVERFASSER:

**B.A.G.A.**  
Hoch und Tiefbau GmbH  
Jägerstrasse 11/1170 Wien  
Tel: +43 1 717 40 42 83  
Handy: 0664 338 95 80

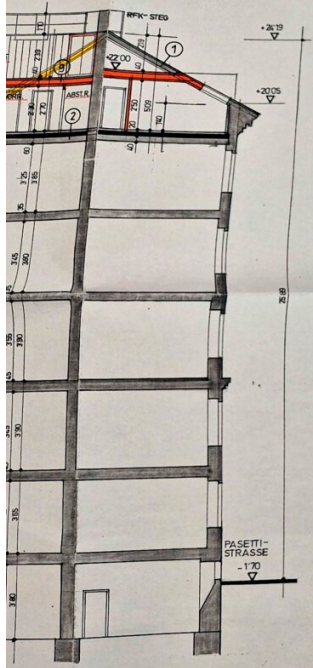
**B.A.G.A.**  
Hoch und Tiefbau GmbH  
Jägerstrasse 11/1170 Wien  
Tel: +43 1 717 40 42 83  
Handy: 0664 338 95 80

Architektur Perle  
Bühnenstrasse 10  
1150 Wien  
Tel: +43 1 717 40 42 83  
Fax: +43 1 717 40 42 83

BAUBEHÖRDE:

Magistratsbezirk 19  
Zell Nr. 10/140/109  
Belegn  
BRG: 17 FRA 7005  
- 7. Dez. 2004  
U.S. J. J.

Magistratsbezirk 19  
Zell Nr. 10/140/109  
Belegn  
BRG: 17 FRA 7005  
AUSGANGS-FEB. 2005  
25. JAN. 2005  
31. JAN. 2005



**AUFBAUTEN**

- 1 DACHSCHRÄGEN (WOHNUNGSBEREICH)**
- EDIERENDES MÄNTERK 3.00m
  - LÄTTUNG 2.50m
  - 1 LAGE DACHFAHNE 2.50m
  - VOLLSCHÜLUNG 2.50m
  - FEUERLÖSCHUNG 4.00m
  - DACHSPHÄREN DACHW. 10.00m
  - METALLWOLLE WOL-9-18 9.00m
  - DACHSPHÄREN DACHW. 2.50m
  - LÄTTUNG 2.50m
  - 1 LAGE PE-FOLIE 2-150cm GF-PLATTEN 3.00m
- 2 WOHNUNGSTRENNDECKE (DG)**
- GRÜBELAG 10.00m
  - ZEMENTSTROICH GEM. ON 2323 5.00m
  - 1 LAGE PE-FOLIE 2.00m
  - STÄHLBLECH-VERBÄNDECKE 20.00m
  - DACHDAMPFISOLIERUNG U. BESCHÜTTUNG BESTEHENDE DOPPELBAUDECKE
- 2A WOHNUNGSTRENNDECKE (DG)**
- KERAM. BELAG 10.00m
  - KUNSTSTOFF-FLEXIONSDAMP- DICHTUNG MIT HOCHDREHZE 0.30m
  - ZEMENTSTROICH GEM. ON 2323 5.00m
  - 1 LAGE PE-FOLIE 2.00m
  - STÄHLBLECH-VERBÄNDECKE 20.00m
  - DACHDAMPFISOLIERUNG U. BESCHÜTTUNG BESTEHENDE DOPPELBAUDECKE
- 3 TERRASSENBODEN DG**
- PLATTENBELAG 3.00m
  - FENNER 2.50m
  - 1 LAGE TRENNLAGE 10.00m
  - FEUCHTIGKEITSAUSSCHÜTTUNG 1.00m
  - 1 LAGE BETONDAUBENBAH 1.00m
  - LOSE, STÜBE, GELBST 8.00m
  - 95-G EXTRUD. POLYSTYROL 1.00m
  - 1 LAGE DAMPSPERRE 0.05m
  - 1 LAGE AUSGLEICHBAH 0.05m
  - STÄHLBLECH-VERBÄNDECKE
- 4 FEUERMAUER DG**
- BESTEHENDES MÄNTERK 30.00m
  - METALL-UNTERSCHÜTTUNG 8.00m
  - DACHW. 8.00m
  - 1 LAGE PE-FOLIE 2-150cm GF-PLATTEN 3.00m

**5 AUSSENWÄNDE U. LICHTHOF**

- ÄUSSERERPUTZ 2.00m
  - KOLLEKTORENPLATTEN 0.50m
  - ISOLIERUNG 2.50m
  - KOLLEKTORENSTRUKTUR 9.00m
  - DACHW. 10.00m
  - LÄTTUNG 2.50m
  - 1 LAGE PE-FOLIE 2-150cm GF-PLATTEN 3.00m
- 6 GANGTRENNWÄNDE**
- 1/2 125cm GF-PLATTEN 125cm
  - METALL-UNTERSCHÜTTUNG 8.00m
  - DACHW. 10.00m
  - MÄNTERK 20.00m
  - REINPUTZ 1.00m

**11 SCHACHTMAUERWERK**

- ÄUSSERERPUTZ 15.00m
- SCHACHTENMÄNTERK 2.00m
- AUSSENPUTZ 5.00m

**7 WOHNUNGSTRENNWÄNDE**

- 2-150cm GF-PLATTEN 3.00m
- UNTERSCHÜTTUNG 7.50m
- DACHW. 10.00m
- MÄNTERK 20.00m
- ABSTAND 7.50m
- UNTERSCHÜTTUNG 3.00m
- DACHW. 10.00m
- 2-150cm GF-PLATTEN 3.00m

**8 ZWISCHENWÄNDE**

- 1/2 125cm GF-PLATTEN 125cm
- METALL-UNTERSCHÜTTUNG 8.00m
- DACHW. 10.00m
- 1/2 125cm GF-PLATTEN 125cm

**9 FLACHDACHHALFBAU**

- BLEEDECKUNG 0.30m
- DACHFAHNE 0.30m
- VOLLSCHÜLUNG 2.50m
- HOLZKONSTRUKTION 10.00m
- DACHW. 10.00m
- FA-FOLE 2.50m
- SCHÜLUNG 2-150cm 3.00m

**10 GAUFENHALFBAU**

- BLEEDECKUNG 0.30m
- DACHFAHNE 0.30m
- VOLLSCHÜLUNG 2.50m
- HOLZKONSTRUKTION 24.00m
- DACHW. 2.50m
- FA-FOLE 2.50m
- SCHÜLUNG 2-150cm 3.00m

**ANMERKUNG:**  
DIE HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG DER WOHNUNGEN FOLGT ÜBER GAS- KOMBISTRÖMEN.  
DIE KEBROFFLUNGEN IM DG. WERDEN ABGEMAUERT.  
INNENLEGENDE WC UND BÄDER WERDEN MECHANISCH ENTLÜFTET.  
ALLE WC-SCHAULEN SIND ABNEHMBAR.  
DIE FUSSBÖDEN IN NASSRÄUMEN WERDEN FLÜSSIGKEITSDICHT MERT.  
DIE WOHNUNGEN ERHALTEN IM KELLER EINLAGERUNGSRÄUME.  
SÄMTLICHE KANALLEITUNGEN PVC HART ZUGELASSEN. 21. GEFÄLLE.

**LEGENDE:**  
BESTAND, ABBRUCH, NEUE BAUTEILE

GST. 448/11  
EZ. 3422  
Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft Mgr. Ges.m.b.H.  
1030, Würfelstrasse 15

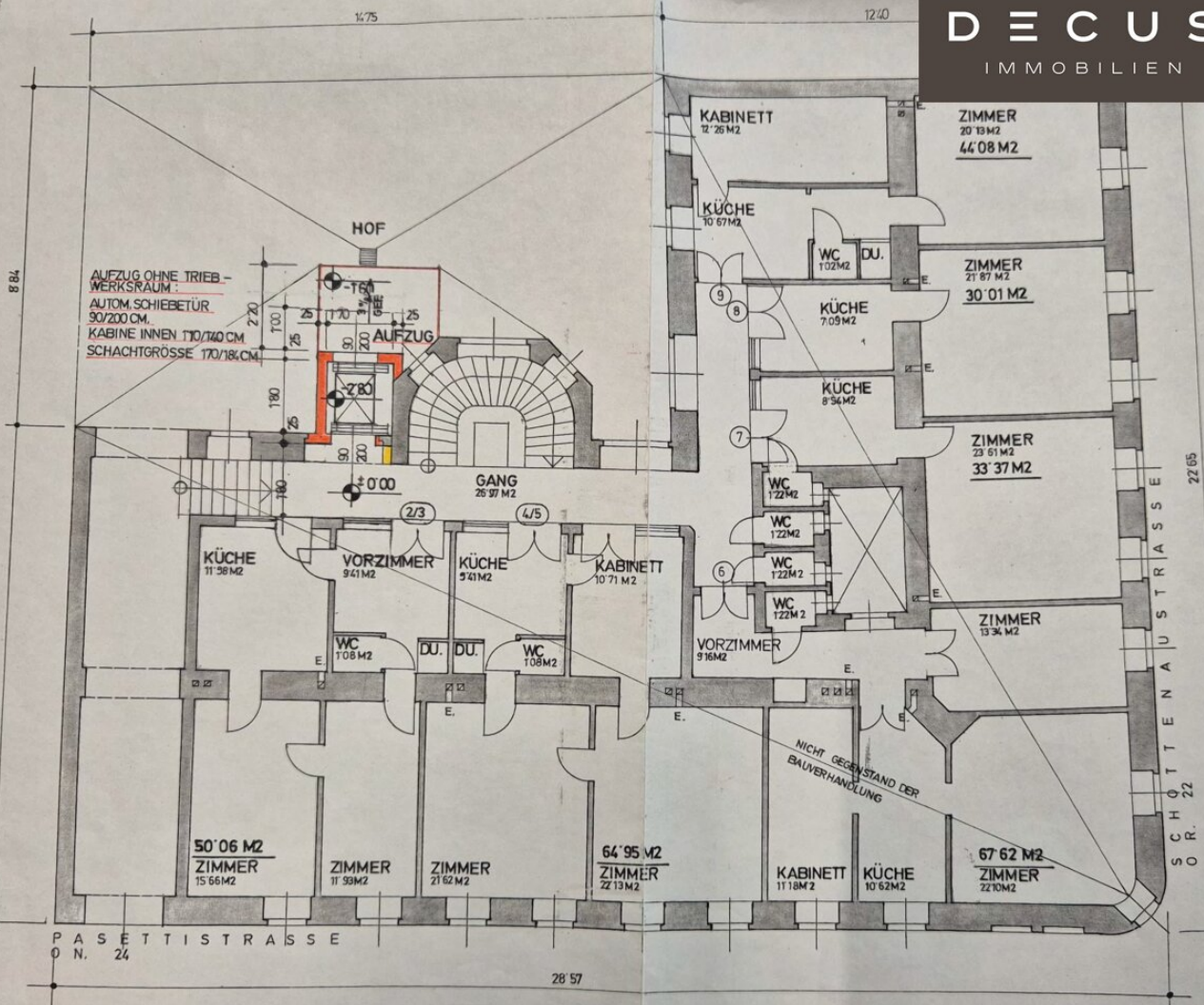
GST. 448/112  
EZ. 3423  
Nisal Anna  
271, Gaudnerstrasse 2

ON 23 ON 25 WIV g

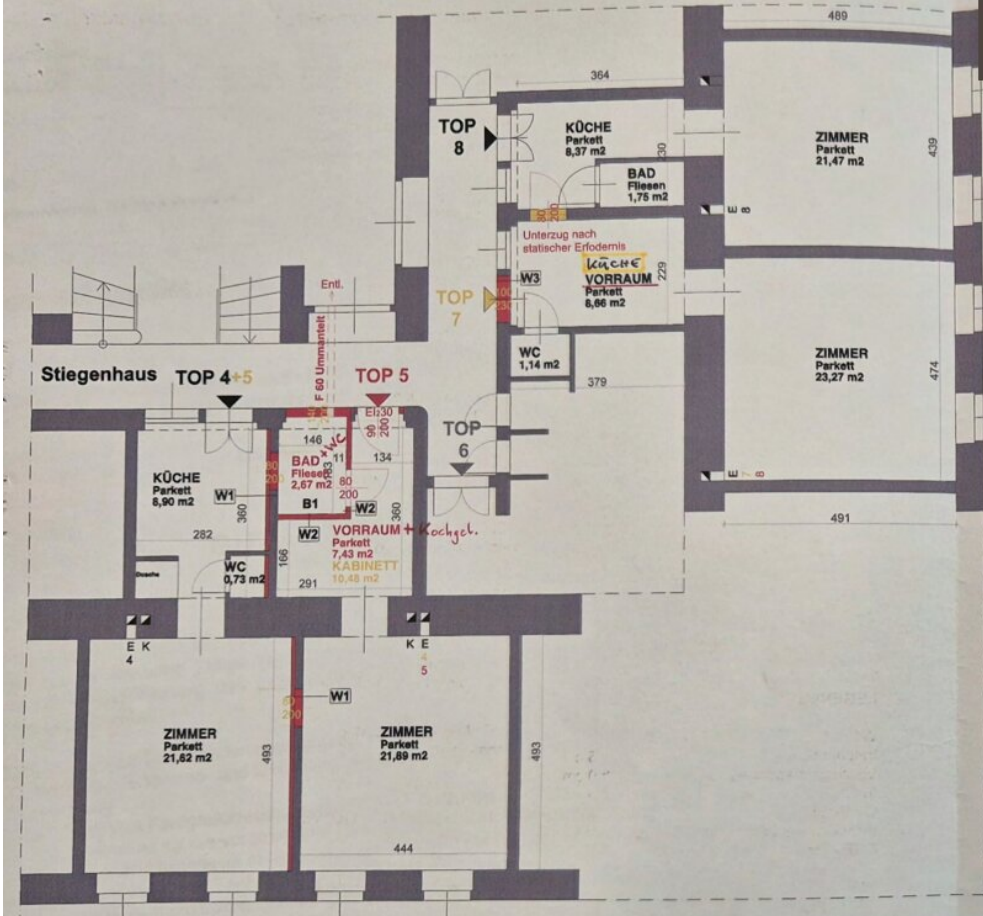
PASSETTI STRASSE







**ERDGESCHOSS**  
M 1 : 100



**TOP 4+5**  
31,35 m<sup>2</sup>  
64,95 m<sup>2</sup>

**TOP 5**  
29,32 m<sup>2</sup>

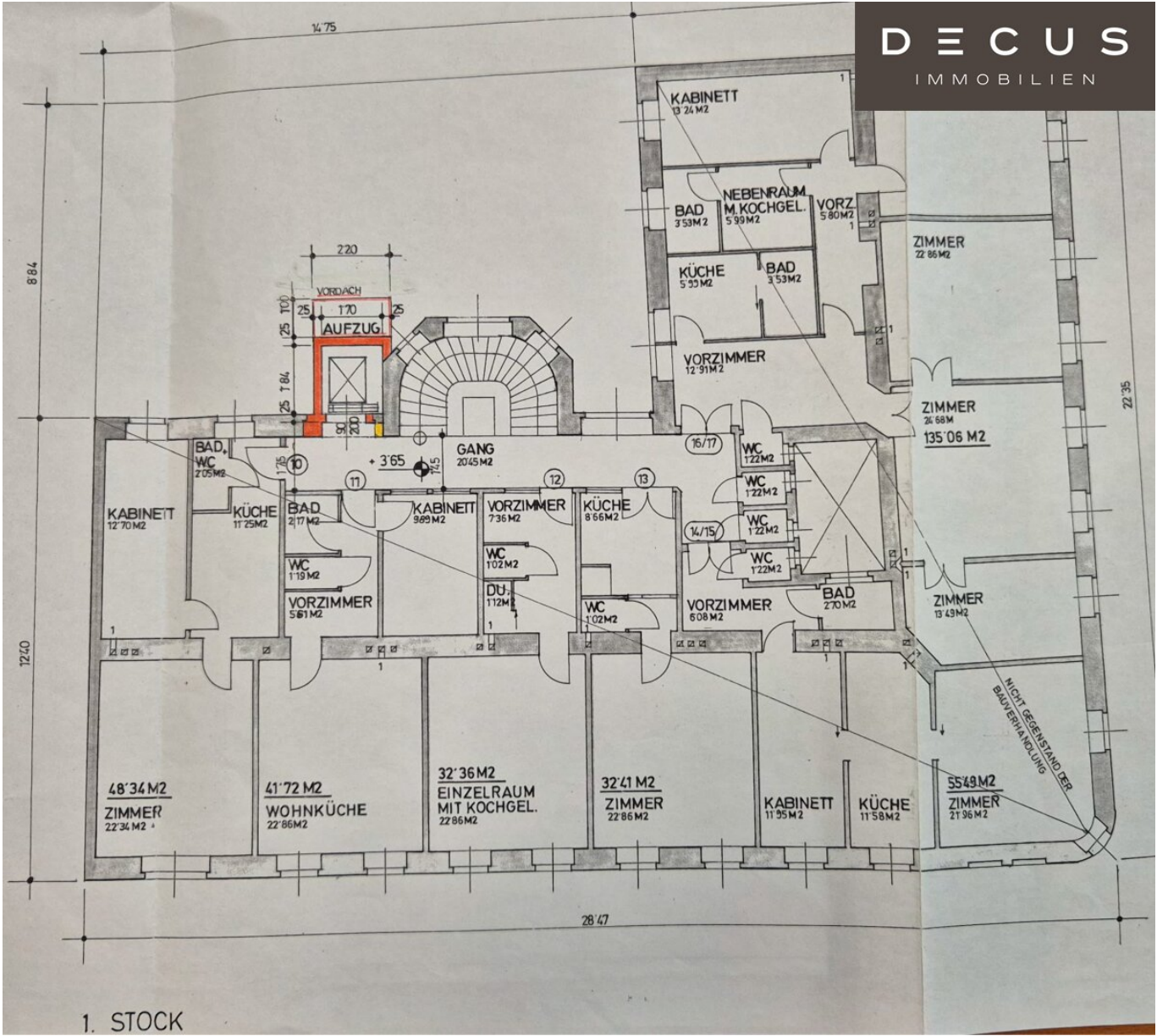
**TOP 8**  
61,77 m<sup>2</sup>  
29,84 m<sup>2</sup>

**TOP 7**  
31,93 m<sup>2</sup>

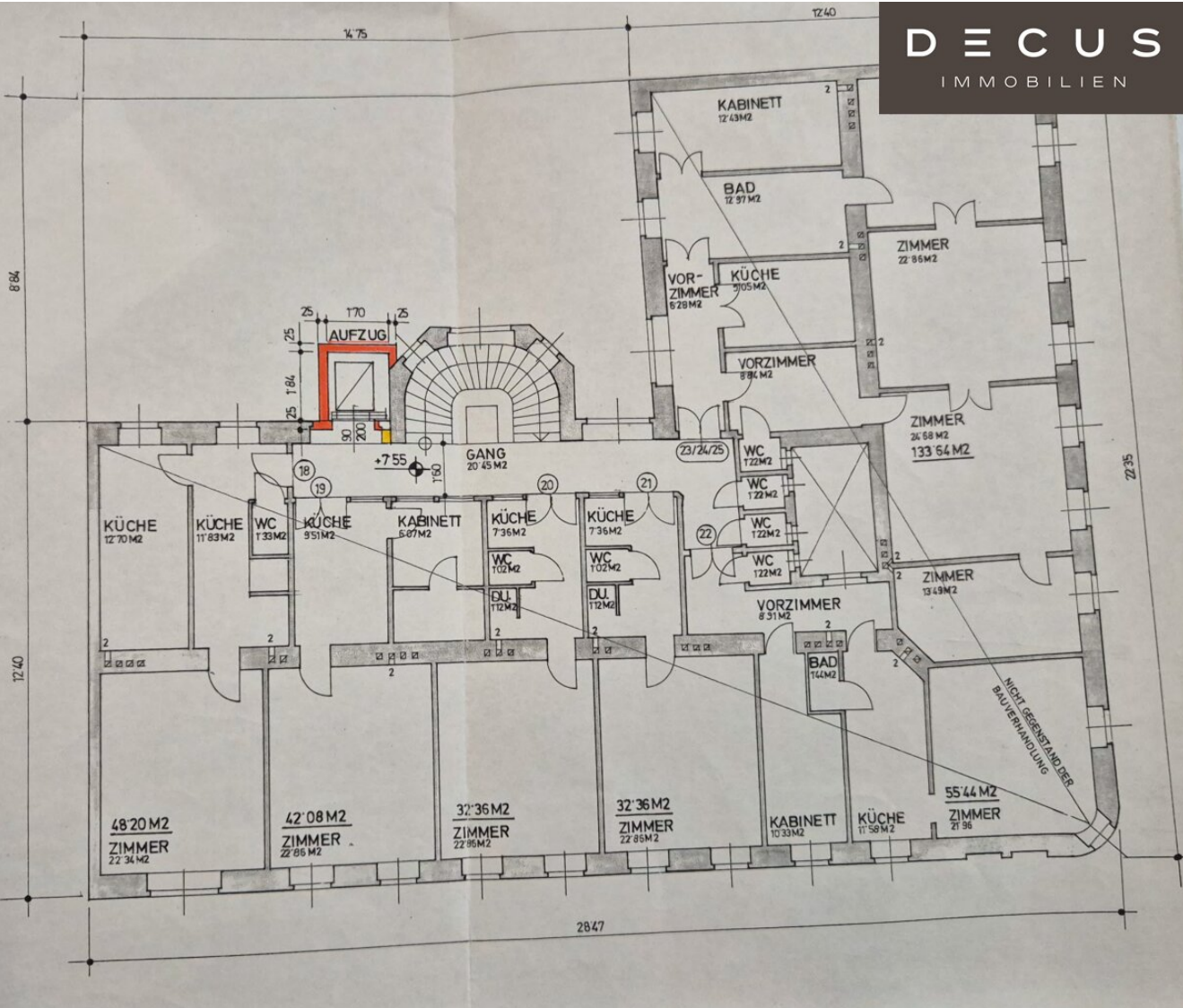
ERDGESCHOSS

**LEGENDE**

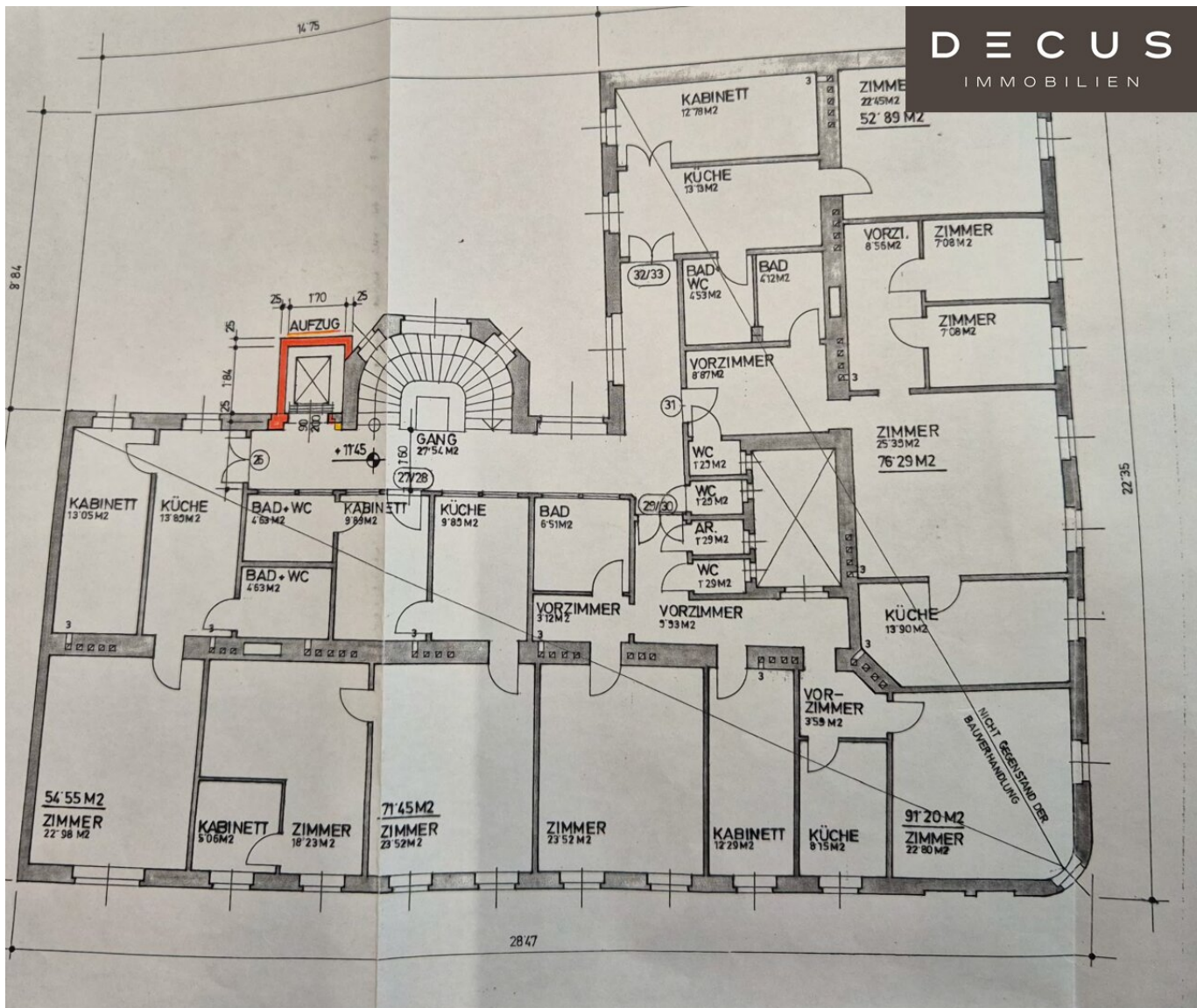
<b>W1</b>	Innenputz	1,5 cm
	Vollziegelmauerwerk	18,0 cm
	Innenputz	1,5 cm
	C - Profil	7,5 cm
	dazwi: Wärmedämmung / Steinwolle WD 50	
	GKP - Platte	1,5 cm
<b>W2</b>	GKP - Platte	1,25 cm
	C - Profil	7,5 cm
	dazwi: Wärmedämmung / Steinwolle WD 50	
	GKP - Platte	1,25 cm
<b>W3</b>	Innenputz	1,5 cm
	Vollziegelmauerwerk	24,0 cm
	Innenputz	1,5 cm
<b>B1</b>	Fliesen	1,0 cm
	Kleber	0,5 cm
	Estrich	5,5 cm
	Folie mit 15 cm Hochzug an den Wänden	
	Schüttung	5,0 cm
	Gewölbedecke	18,0 cm
	Innenputz	2,5 cm

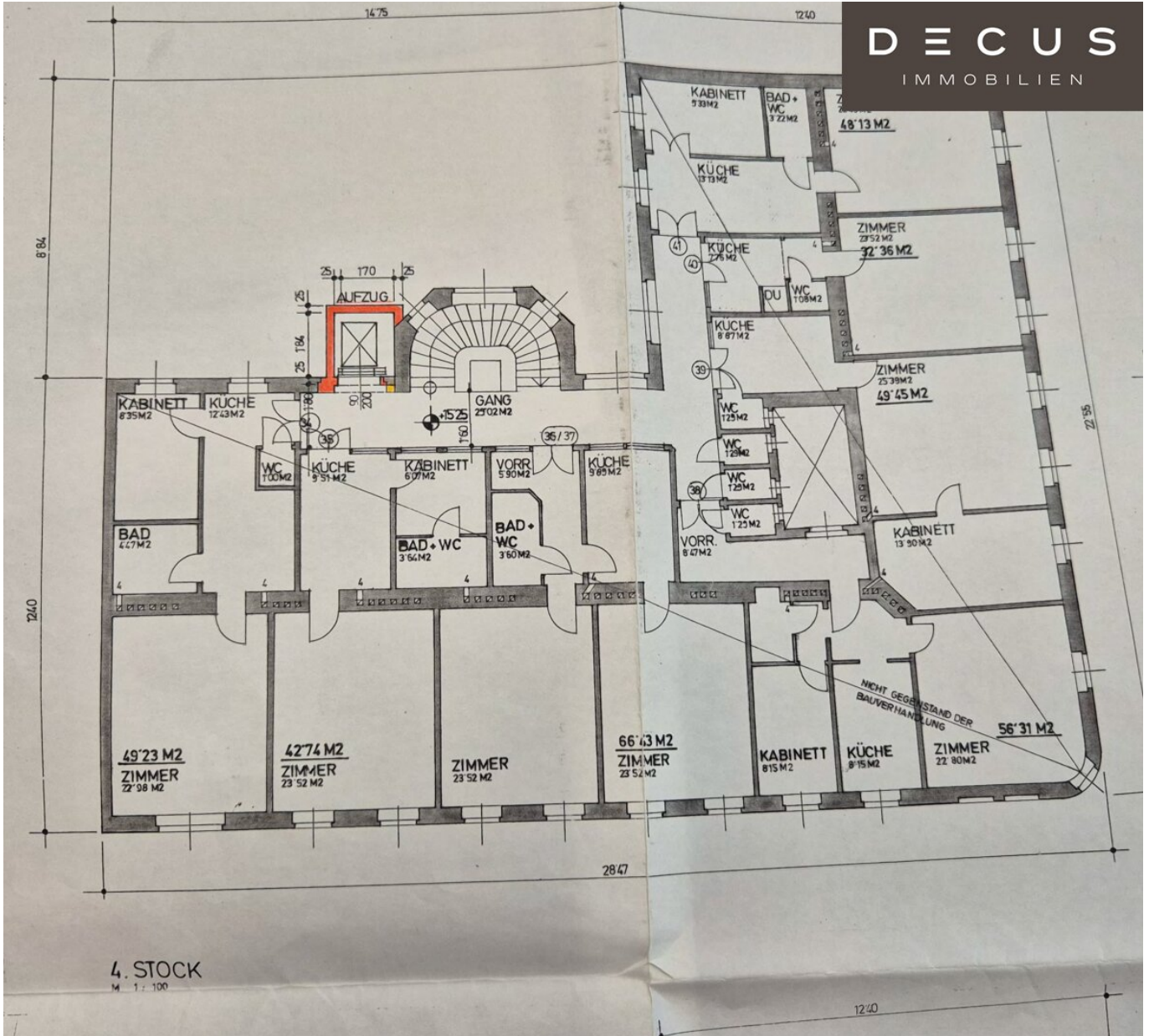


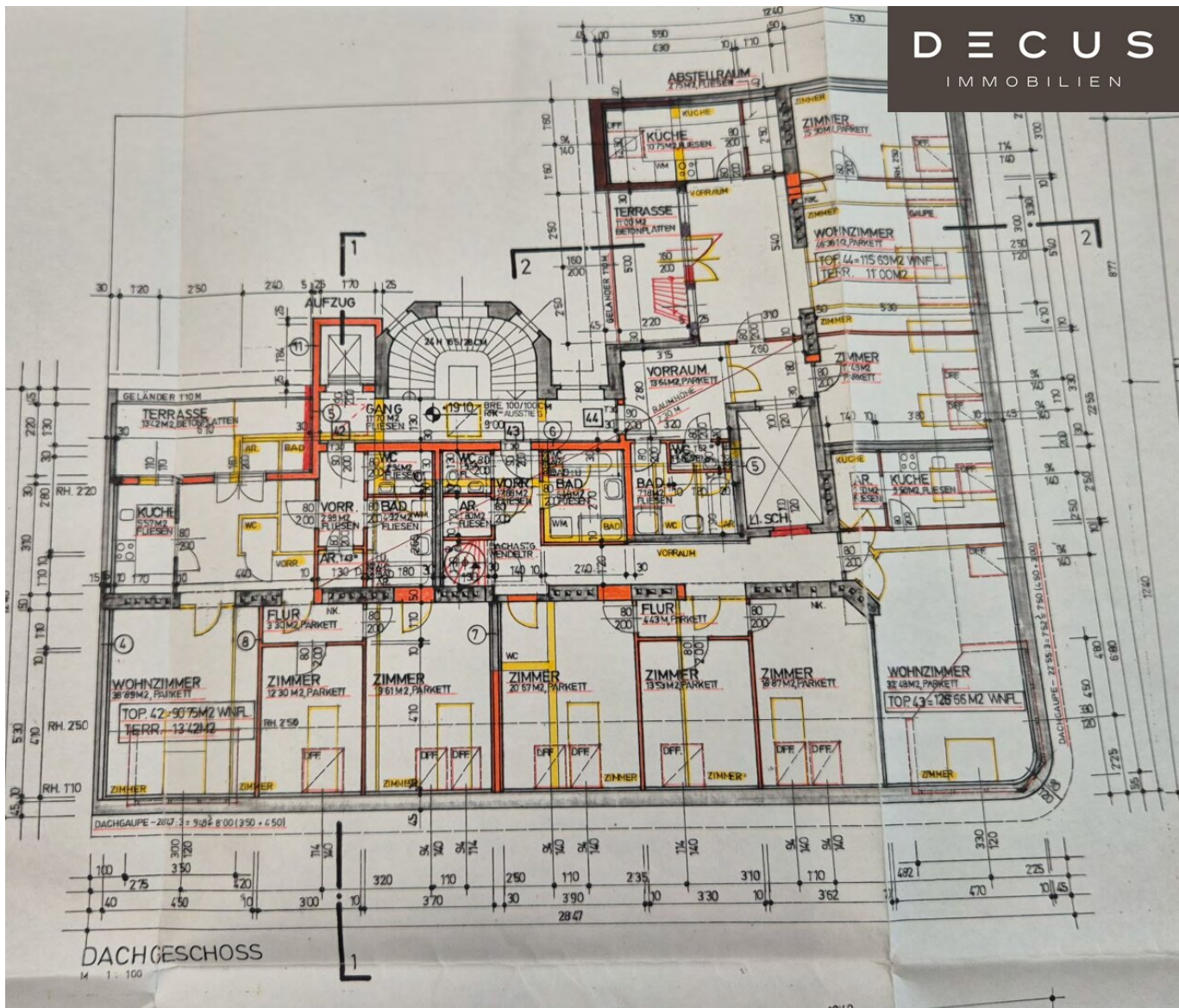
1. STOCK



2. STOCK



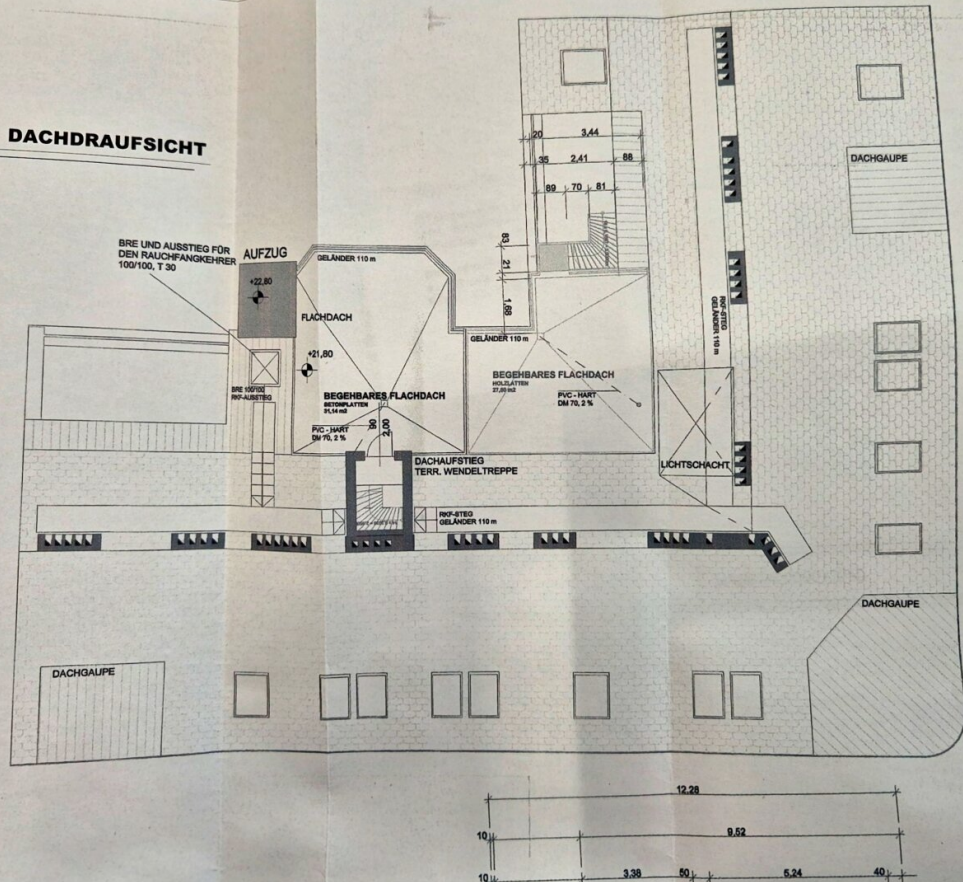








DACHDRAUFSICHT



# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnungen nahe der U6-Station Handelskai – 20. Bezirk

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf stehen sechs klassisch charmante Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im 20. Wiener Gemeindebezirk, unweit der U6-Station Handelskai. Das Gebäude präsentiert sich mit einer kürzlich sanierten Fassade und einem gut erhaltenen Stiegenhaus, das den typischen Wiener Altbaucharakter bewahrt. Ein Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und das Dach in einem sanierten Zustand, was die langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterstützt. Die unbefristete Vermietung aller sechs Wohnungen garantiert eine beständige und sichere Einnahmequelle – ideal für Anleger und zur Altersvorsorge.

**Technische Details:** Die elektrische Steigleitung im Haus stammt aus dem Jahr 2000, gemäß dem letzten Gutachten. Ein neues Gutachten wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Gasleitungen wurden im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erneuert. Der Kanal wurde zuletzt im Jahr 2024 überprüft und wird aktuell im Jahr 2025 mit einem Inliner saniert. Die letzte B1300-Überprüfung im Haus wurde 2025 beauftragt, die Ergebnisse stehen noch aus. Das Dach wurde ebenfalls im Rahmen des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erneuert, während die Fassade derzeit als renovierungsbedürftig gilt. Der Lift wurde am 21.09.2005 eingebaut, mit einer TÜV-Abnahme im selben Jahr. Es handelt sich um ein Modell von Thyssen. Die letzte Überprüfung des Lifts wurde ebenfalls von Thyssen durchgeführt.

### Lage:

Die Wohnungen befinden sich im 20. Bezirk, in direkter Nähe zur U6-Station Handelskai. Die Lage bietet eine schnelle und bequeme Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie zahlreiche Naherholungsgebiete entlang der Donau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die das Wohnumfeld besonders attraktiv machen.

### Details der Wohnungen

- **Top 9:** Diese Wohnung umfasst 46 m<sup>2</sup> und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 69,27 €. Die kompakte Größe und die Aufteilung sind ideal für Singles oder Paare.
- **Top 18:** Die Wohneinheit mit einer Fläche von 49 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 191,61 €.

- **Top 29:** Die größte Wohnung im Angebot erstreckt sich über 78 m<sup>2</sup> und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 309,52 €.
- **Top 35:** Diese Einheit mit einer Fläche von 42 m<sup>2</sup> ist mit einer Netto-HMZ von 127,49 €
- **Top 36:** Die kompakte Wohnung mit 33 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 45,64 €
- **Top 37:** Ebenfalls mit 33 m<sup>2</sup> bietet diese Wohneinheit eine Netto-HMZ von 49,44 € und rundet das Angebot mit einer weiteren stabilen Vermietung ab.

### **Besonderheiten des Objekts:**

- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und gesicherte Mieteinnahmen, mit Wertsteigerungspotential
- **Attraktive Lage im 20. Bezirk** – Nähe Handelskai und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap