

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



Objektnummer: 1144724

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pasettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1904
Wohnfläche:	77,77 m ²
Nutzfläche:	77,77 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	171.000,00 €
Betriebskosten:	242,64 €
USt.:	29,00 €
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



EINREICHPLAN

~~A~~ B C D E F G

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

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

BAUWERBER

Wys Ralt
RODZIEC URBANCZYK

BAUFÜHRER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664 325 94 08
Fax: 022467 50 117

GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664 325 94 08
Fax: 022467 50 117

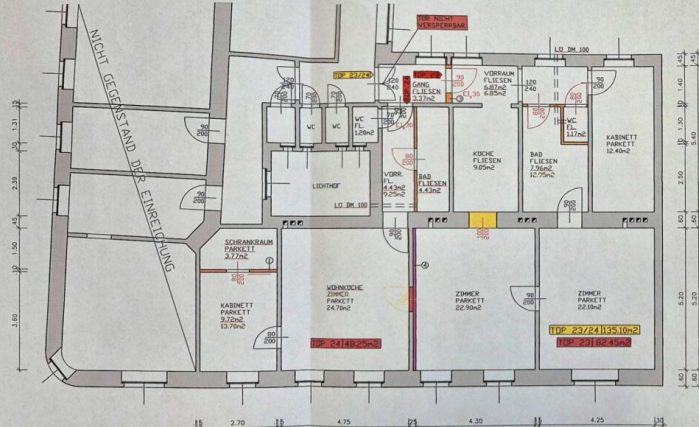
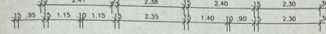
BEHÖRDE

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

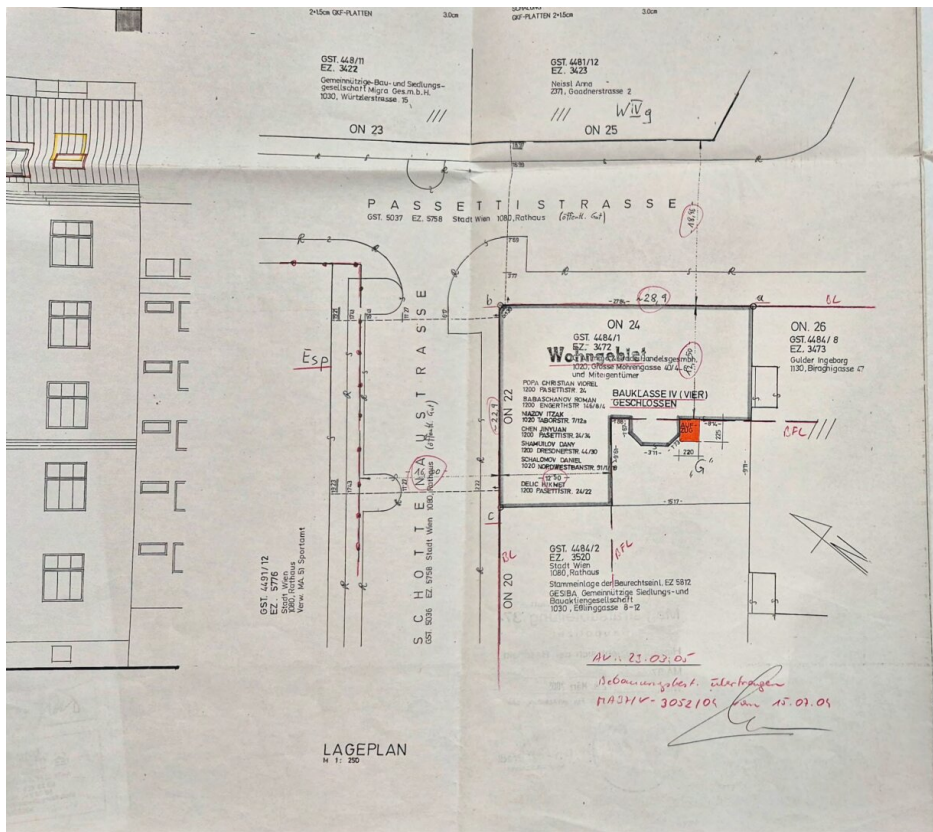


1. SCHEIDEWANDE		3. WOHNUNGSTRENNWAND	
DKI	1,5 cm	ZK GKF 1,25 cm	2,5 cm
GW 75	7,5 cm	GW 75	7,5 cm
DSW DÄMMUNG TW-KF50	5,0 cm	DSW DÄMMUNG TW-KF75	5,0 cm
DSI	1,5 cm	GW 75	7,5 cm
U=0,420 W/m²K		DSW DÄMMUNG TW-KF75	5,0 cm
RW= 47,0 dB		ZK GKF 1,25 cm	2,5 cm
		U=0,190 W/m²K	
		RW= 69,0 dB	
2. WOHNUNGSTRENNDECKE		4. WOHNUNGSTRENNWAND	
FLIESEN AUF DICHTFOLIE	1,5 cm	ZK GKF 1,25 cm	2,5 cm
ESBETH	5,0 cm	GW 75	7,5 cm
PAE-FOLIE	—	DSW DÄMMUNG TW-KF75	5,0 cm
TPB 30/20	3,0 cm	GW 75	7,5 cm
RESCHÜTTUNG	2,0 cm	PUTZ	1,5 cm
TRIMM 15/22	2,0 cm	VOLLEDEL	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 / SCHOT- TENAUSTRASSE 22, 1200 WIEN
GST. 4484/1 EZ. 3472 KG. 01620 LEOPOLDSTADT

BAUWERBER: GRUNDEIGENTÜMER:

GA Immo & Trade GmbH
Topografie 33/16
1020 Wien
Tel: +43 1 219 55 64 - 0
Fax: +43 1 219 55 64 - 4

GA Immo & Trade GmbH
Topografie 33/16
1020 Wien
Tel: +43 1 219 55 64 - 0
Fax: +43 1 219 55 64 - 4

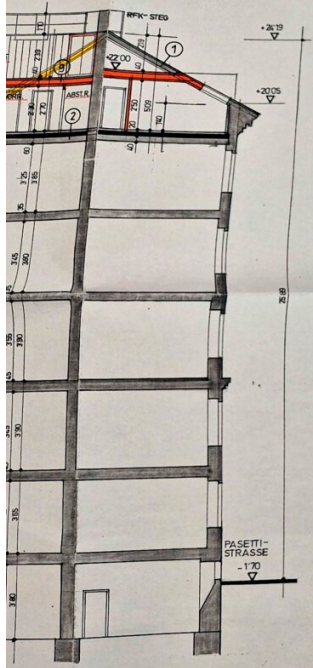
BAUFÜHRER: PLANVERFASSER:

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
Büro für Architektur & Grafik
Gartenstrasse 25 1120 Wien
Tel: +43 1 717 40 42 83
Fax: +43 1 717 40 42 83
www.architekturperle.com

BAUBEHÖRDE:
Magistratsbezirk 19
Zul. 810/1910/109
Belegn. 117
ERMG: 17 FEB 2005
AUSGANGS. 5. FEB. 2005
25. JAN. 2005
31. JAN. 2005



AUFBAUTEN

- 1 DACHSCHRÄGEN (WOHNUNGSBEREICH)**
- EDIERENDES MÄNTERK 3.00m
 - LÄTTUNG 2.50m
 - KONTERTAFEL 2.50m
 - 1 LAGE DACHFAHNE 2.50m
 - VOLLSCHÜLUNG 4.00m
 - FEUERLÖSCHUNG 2.50m
 - DACHSPERREN DACH 10.00m
 - MINERALWOLLE HOH-S-18 9.00m
 - DACHSPERREN DACH 2.50m
 - MINERALWOLLE HOH-S-10 2.50m
 - LÄTTUNG 3.00m
 - 1 LAGE PE-FOLIE 2-150cm GGF-PLATTEN 3.00m
- 2 WOHNUNGSSTRENNDECKE (DG)**
- GRÜBELAG 10.00m
 - ZEMENTSTROCH GEM. ON 2322 5.00m
 - 1 LAGE PE-FOLIE 2.00m
 - STÄHLBLECH-VERBÄNDECKE 20.00m
 - DACHDAMPFISOLIERUNG U. BESCHÜTTUNG BESTEHENDE DOPPELBAUDECKE
- 2A WOHNUNGSSTRENNDECKE (DG)**
- KERAM. BELAG 10.00m
 - KUNSTSTOFF-FLEXIONSDAMP- DICHTUNG MIT HOCHDREHZE 0.30m
 - ZEMENTSTROCH GEM. ON 2322 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 0.50m
 - 1 LAGE AUSGLEICHBAH 0.50m
 - STÄHLBLECH-VERBÄNDECKE
- 4 FEUERMAUER DG**
- BESTEHENDES MÄNTERK 30.00m
 - METALL-UNTERSCHÜTTUNG 8.00m
 - DACH. MM-WDF 8.00m
 - 1 LAGE PE-FOLIE 3.00m
 - 2-150cm GGF-PLATTEN 3.00m

5 AUSSENWÄNDE U. LICHTHOF

- ÄUSSERPUZZ. GEM. 2.00m
 - KOLLEKLEBERPLATTEN 0.50m
 - ISOLIERUNG 2.50m
 - KOLLEKLEBERSTRUKTUR 0.50m
 - DACH. MM-WDF 9.00m
 - LÄTTUNG 1.00m
 - 1 LAGE PE-FOLIE 2.00m
 - 2-150cm GGF-PLATTEN 3.00m
- 6 GANGSTRENNWÄNDE**
- 2-150cm GGF-PLATTEN 12.50m
 - METALL-UNTERSCHÜTTUNG 8.00m
 - DACH. MM-WDF 8.00m
 - MÄCHERENPHOHL 20.00m
 - REINPUZZ. 1.00m

11 SCHACHTMAUERWERK

- INNEPUZZ. 15.00m
- SCHACHTENMÄNTERK 2.00m
- AUSSENPUZZ. 5.00m

7 WOHNUNGSSTRENNWÄNDE

- 2-150cm GGF-PLATTEN 3.00m
- UNTERSCHÜTTUNG 7.50m
- DACH. MM-WDF 8.00m
- 2-150cm GGF-PLATTEN 3.00m
- ABSTAND 7.50m
- UNTERSCHÜTTUNG 3.00m
- DACH. MM-WDF 8.00m
- 2-150cm GGF-PLATTEN 3.00m

8 ZWISCHENWÄNDE

- 2-150cm GGF-PLATTEN 12.50m
- METALL-UNTERSCHÜTTUNG 8.00m
- DACH. MM-WDF 8.00m
- 2-150cm GGF-PLATTEN 12.50m

9 FLACHDACHHALFBAU

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

10 GAUFERHALFBAU

- BLEEDECKUNG 0.30m
- DACHFAHNE 0.30m
- VOLLSCHÜLUNG 2.50m
- HOLZKONSTRUKTION 24.00m
- DACH. MM-WDF 24.00m
- 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

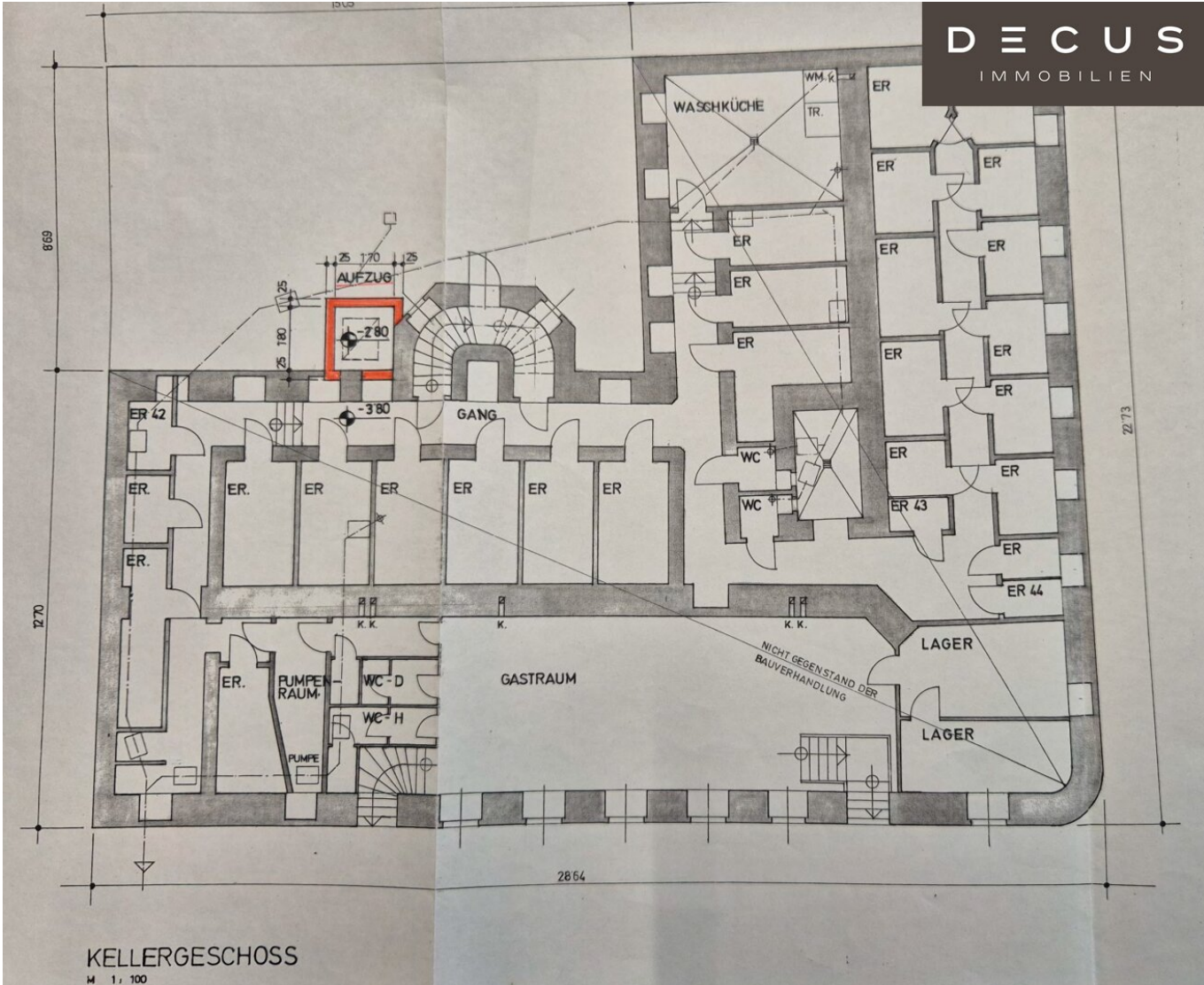
GST. 448/11
EZ. 3422
Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-
genossenschaft Mgrs. Ges.m.b.H.
1030, Würfelstrasse 15

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

ON 23 // // ON 25 WIV g

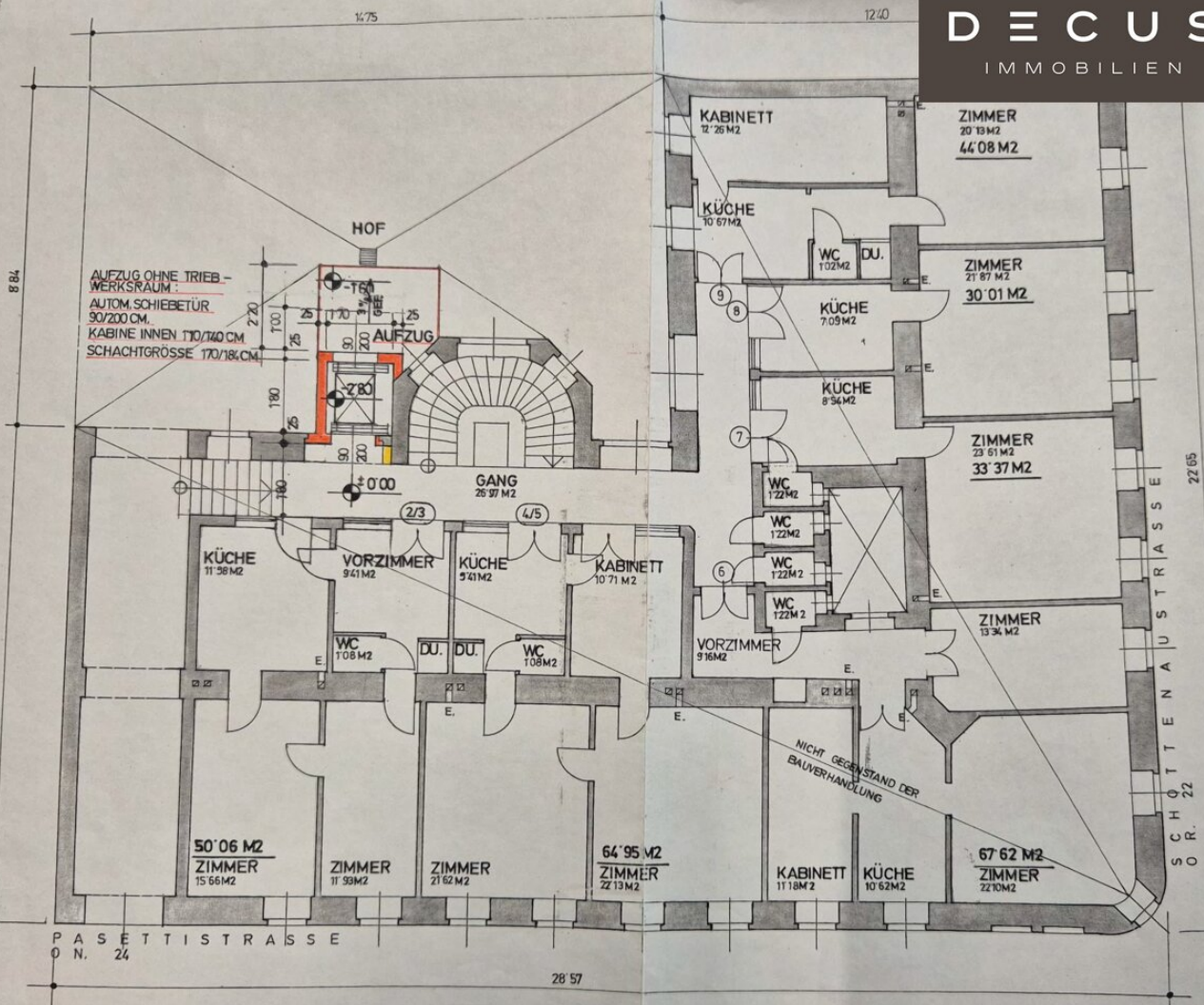
PASSETTI STRASSE

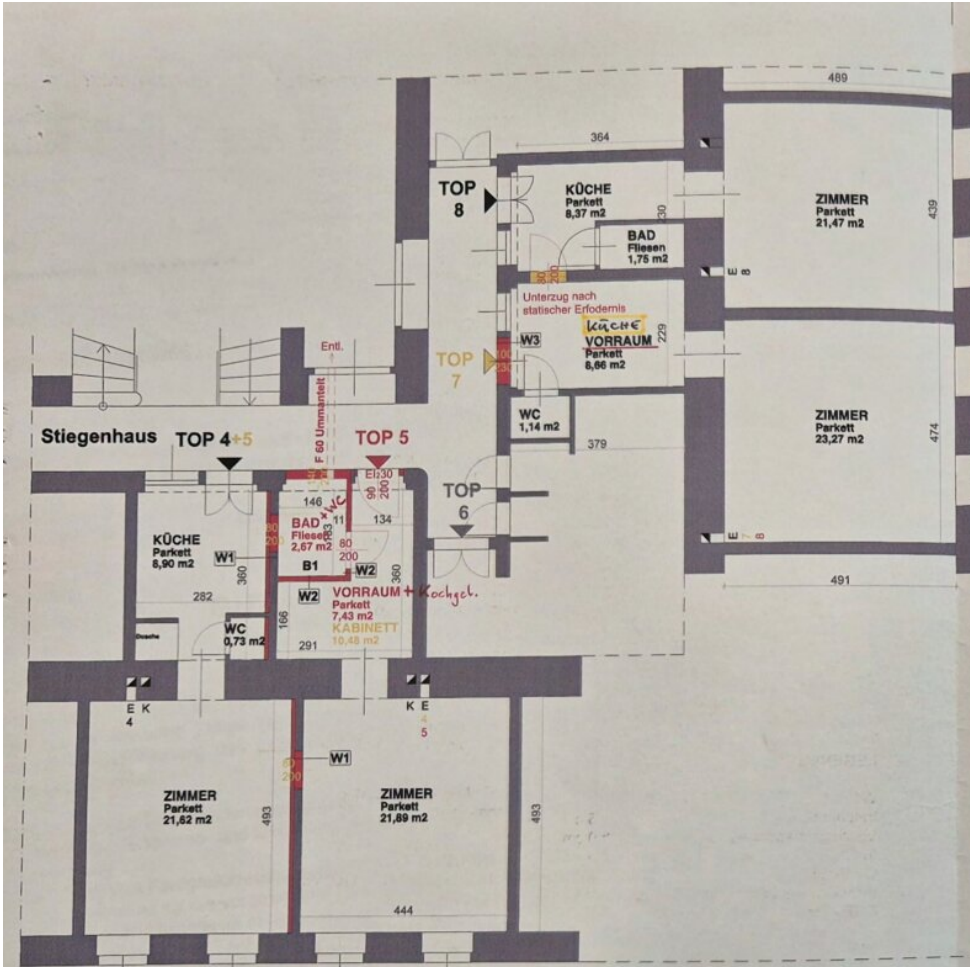




KELLERGESCHOSS

M 1:100



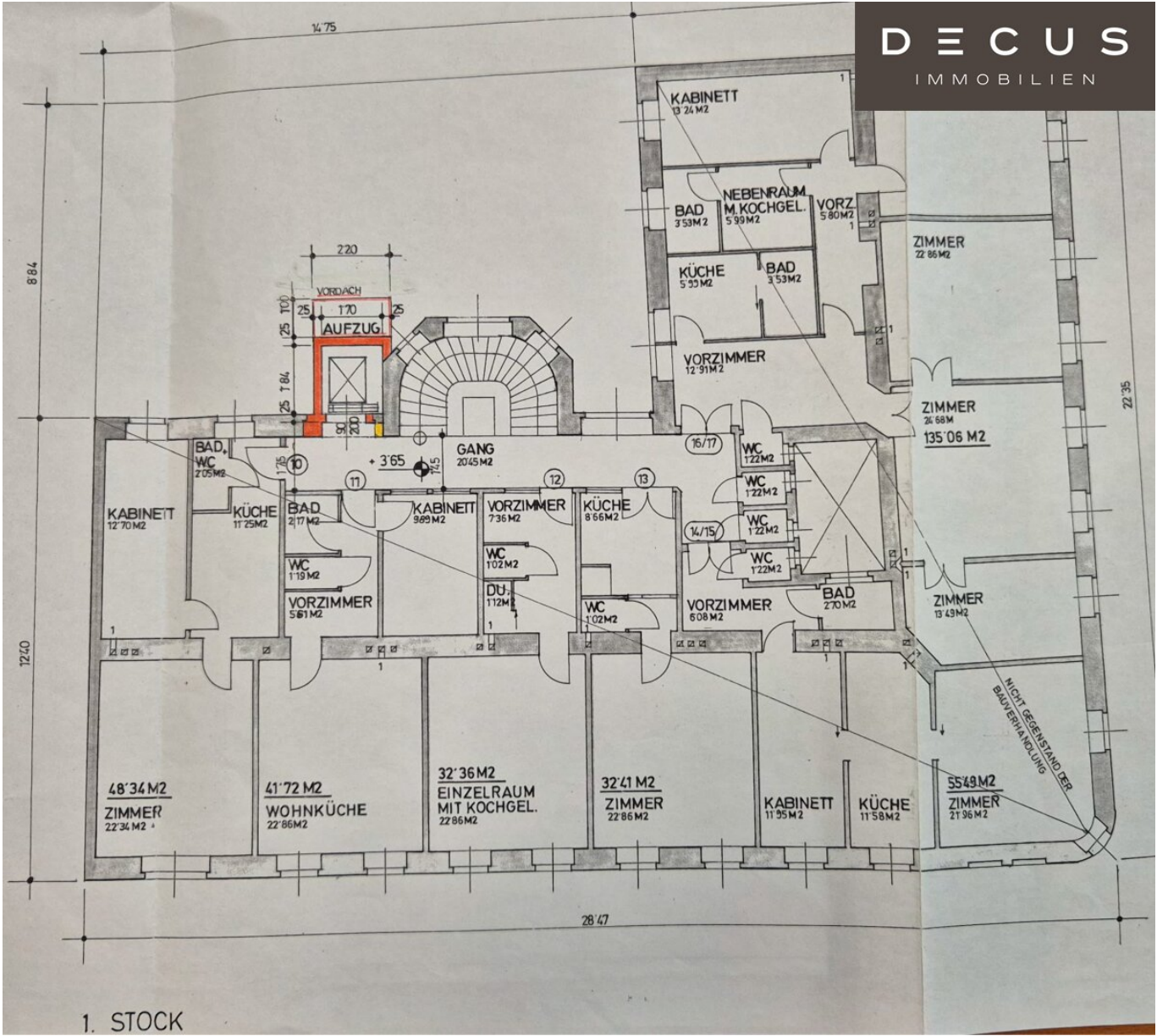


TOP 8
61,77 m²
29,84 m²

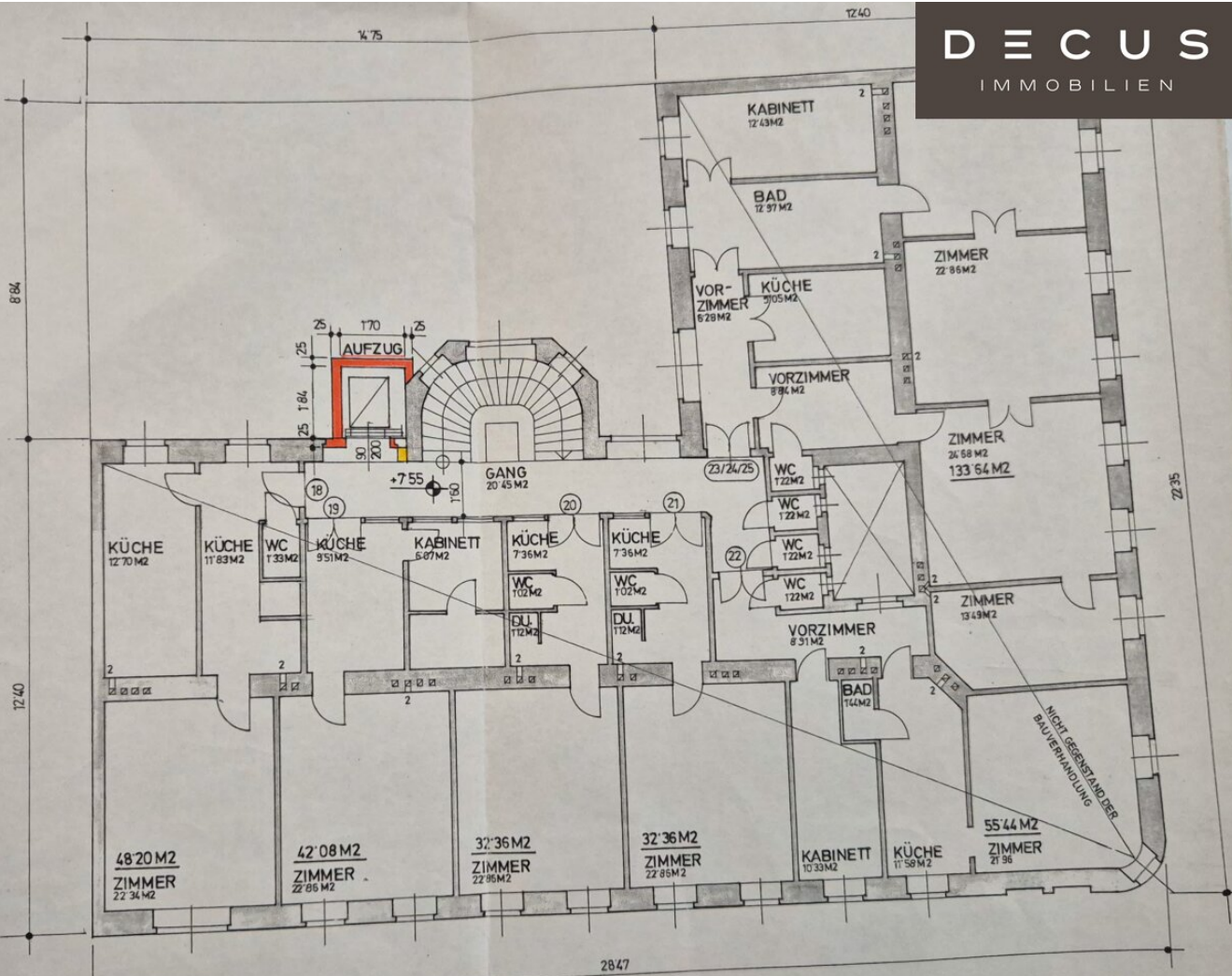
TOP 7
31,93 m²

LEGENDE

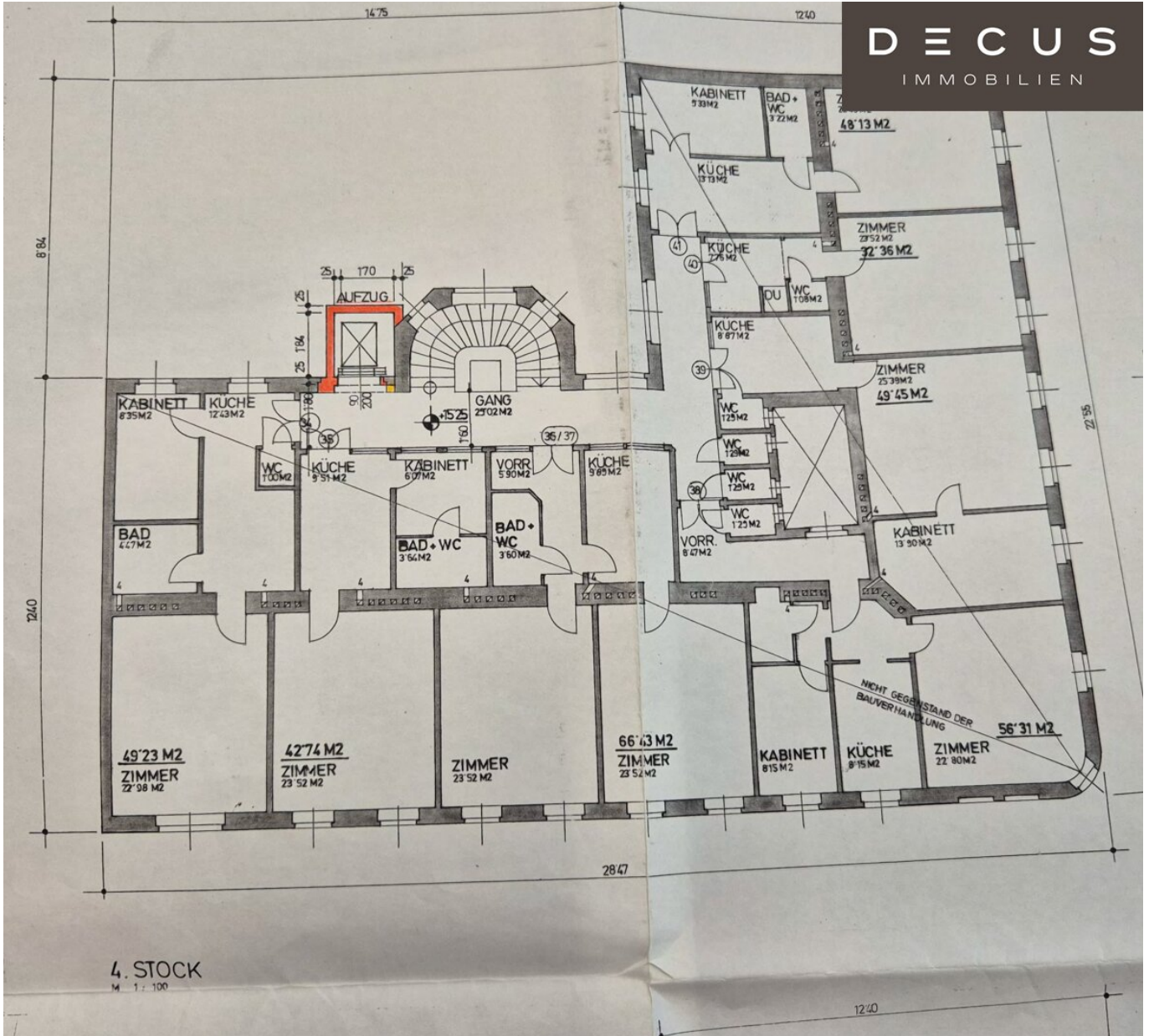
W1	Innenputz	1,5 cm
	Vollziegelmauerwerk	18,0 cm
	Innenputz	1,5 cm
	C - Profil	7,5 cm
	dazwi: Wärmedämmung / Steinwolle WD 50	
	GKP - Platte	1,5 cm
W2	GKP - Platte	1,25 cm
	C - Profil	7,5 cm
	dazwi: Wärmedämmung / Steinwolle WD 50	
	GKP - Platte	1,25 cm
W3	Innenputz	1,5 cm
	Vollziegelmauerwerk	24,0 cm
	Innenputz	1,5 cm
B1	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



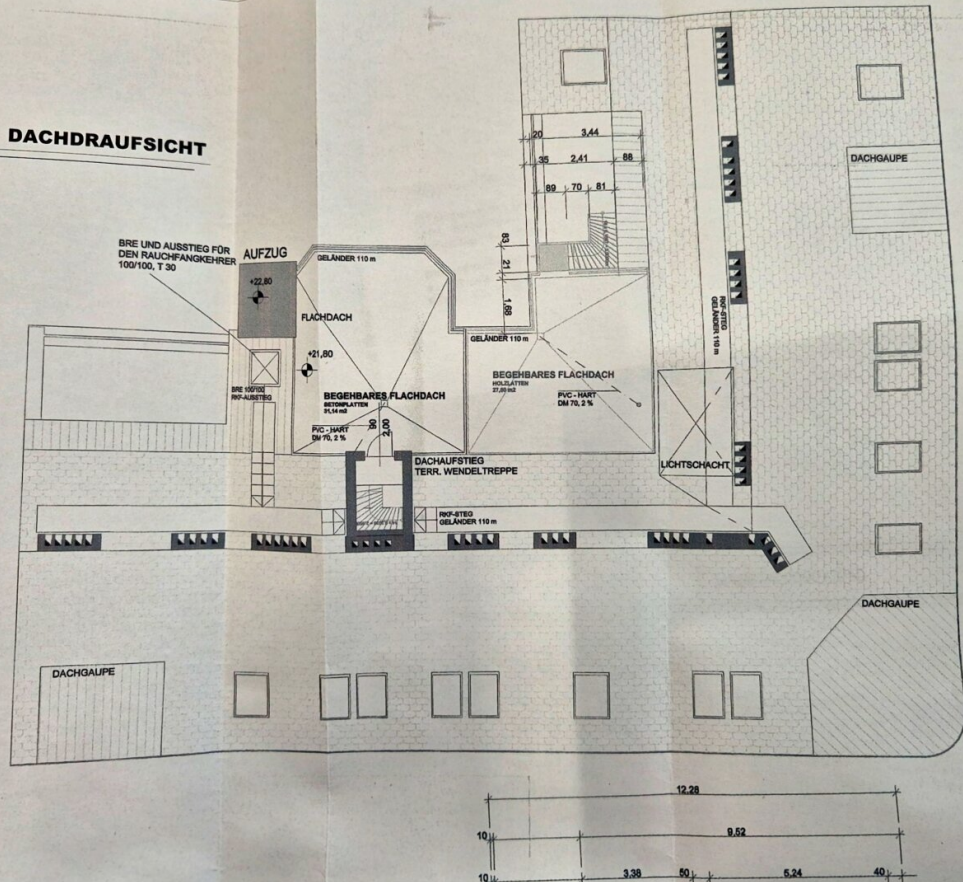
1. STOCK



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 m² 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 m² erzielt eine Netto-HMZ von 191,61 €.

- **Top 29:** Die größte Wohnung im Angebot erstreckt sich über 78 m² und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 309,52 €.
- **Top 35:** Diese Einheit mit einer Fläche von 42 m² ist mit einer Netto-HMZ von 127,49 €
- **Top 36:** Die kompakte Wohnung mit 33 m² erzielt eine Netto-HMZ von 45,64 €
- **Top 37:** Ebenfalls mit 33 m² 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 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