

**Sanierter Altbau | 3 - 4 Zi | Offener Kamin | Grenze 18.
Bezirk**



Wohnsalon Richtung Osten

Objektnummer: 1609/46481

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1912
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 143,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	510,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

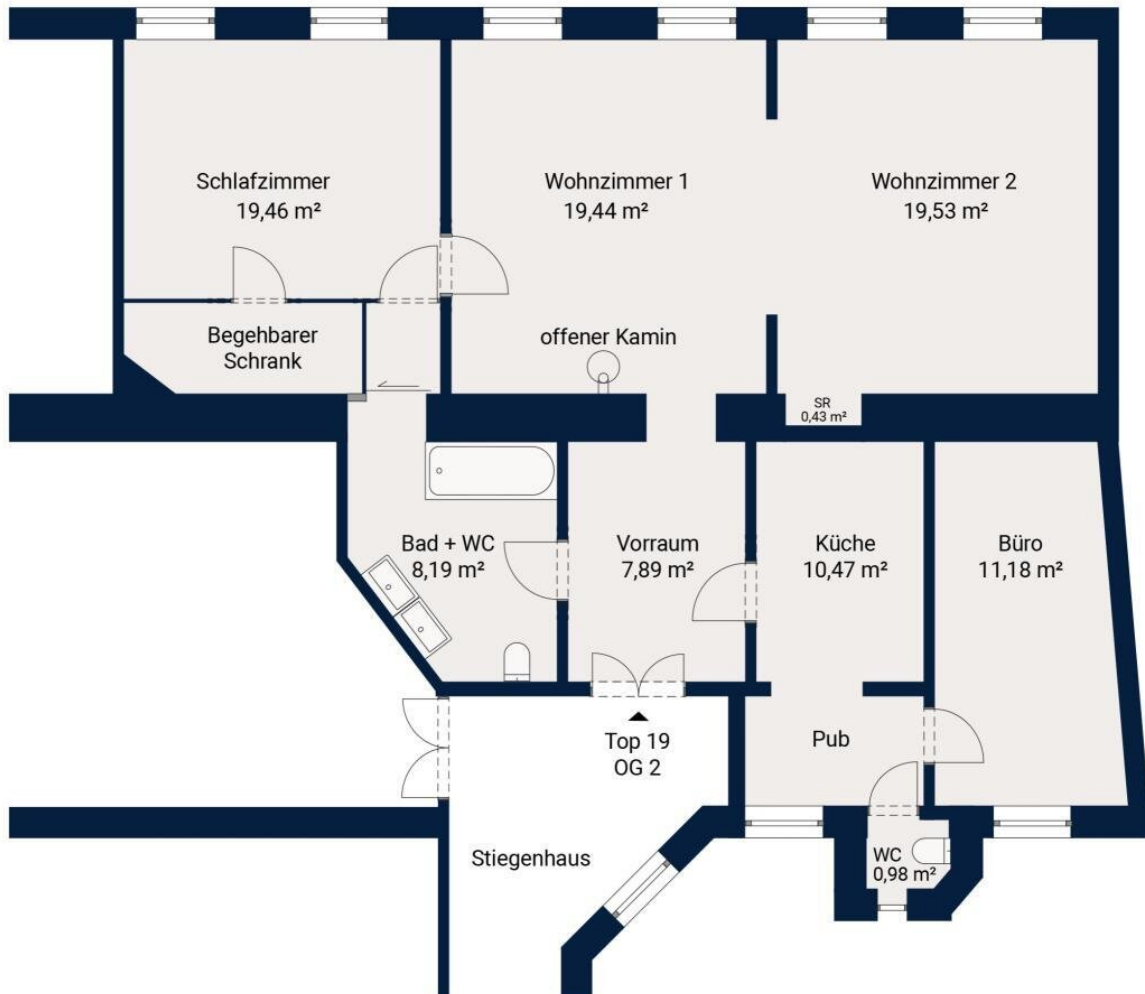
RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 997 1000









Objektbeschreibung

Sanierter Altbau mit Kamin – Grenze 18. Bezirk

Wenn Sie an der Grenze zum achtzehnten Bezirk, von einem Spaziergang am Schafberg oder dem Aperitivo am Kutschkermarkt in ein paar Minuten in Richtung Süden schlendern, befindet sich zwischen charmanten Altbauten der Jahrhundertwende und Baumalleen, das Eckhaus Rokitanskygasse 12.

Die weitläufige und sanierte Altbauwohnung, befindet sich im zweiten Stockwerk (Lift ist in Planung) ist hell, großzügig und bietet dank Ihrer Vielseitigkeit wirklich jedem von Ihnen ein eigenes Zuhause. Vom Badezimmer das an ein Luxushotel erinnert, bis zum mit Nussholz vertäfelten Pub als Verlängerung der Küche. Ansonsten ist sie neben Bibliothek, Wohnsalon, Büro und Bauernstube vor allem eines. Ein gemütliches Zuhause.

Wenn Sie gleich eine Besichtigung möchten, etwas weiter unten finden Sie ein Video der Wohnung.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- * Wohnsalon 19,53 m²
- * Kamin- und Esszimmer 19,44 m²
- * Schlafzimmer 19,46 m²
- * Büro- und Gästezimmer 11,18 m²
- * Küche & Pub 10,47 m²
- * Badezimmer 8,19 m²
- * Vorraum 7,89 m²
- * WC 0,98 m²
- * Gesamt 97,14 m²

Und ist wie folgt ausgestattet:

- * Offener Kamin
- * Begehbare Schrank mit zusätzlichem Abstellraum
- * Markenküche mit allen Geräten
- * Pub mit Essplatz in der Küche
- * Zusätzliches separates WC
- * Badezimmer mit Regendusche und Doppelwaschbecken
- * Raumhöhe ca. 3,20 Meter
- * Historische Kastenfenster
- * Parkettboden aus Echtholz
- * Jalousien an allen Fensterflächen
- * Wandsafe aus Stahl
- * Abstellraum direkt vor der Wohnung
- * Drei Kellerabteile

Die Wohnung wurde immer gut in Schuss gehalten, wöchentlich gereinigt und regelmäßig saniert. Bei den Materialien wurde immer auf die Qualität geachtet und am liebsten Vollholz verarbeitet.

Lage Lage Lage

Neben den ohnehin bekannten Hernalser Weinwanderwegen, den Wäldern in und um Neuwaldegg und Dornbach, ist es die direkte Umgebung, die seit der Ankündigung der U5-Verlängerung bis Elterleinplatz und Hernals, eine Renaissance erlebt.

Dieses Zuhause liegt zwischen zwei Welten und eine davon wird innerhalb der nächsten zehn Jahre durch eine komplett neue ersetzt.

Hier sitzen Hipster im Cafe während nebenan Bosnisch gegrillt wird. Der türkische Mini Markt um's Eck hat täglich zwölf Stunden geöffnet. Die Verkäuferin spricht die Kunden beim Vornamen an. Auch in der Bäckerei Mann erhellen sich die Gesichter der Verkäuferinnen, wenn sie ein bekanntes Gesicht sehen.

Die Rokitanskygasse liegt sehr ruhig, ziemlich mittig zwischen Neuwaldegg und Innenstadt. Letztere erreicht man mit den Öffis in 18 Minuten. Der nächste Supermarkt ist nur vier Gehminuten entfernt und apropos Essen...Paul's Pizzen von Nonna's Bio Pizza schräg gegenüber sind absolute weltklasse!

Es fühlt sich an wie Berlin im Jahr 2010. Studenten prägen das Straßenbild und junge Väter bringen ihre Kinder mit dem Lastenfahrrad in die Schule. Cafes sperren auf und die Wettbüros zu. Es ist offen, sicher, ruhig und familiär.

Richtung Norden findet man sich nach ein paar Stationen in Pötzleinsdorf. Schlendert man über den Aumannplatz ist man gleich im Türkenschanzpark.

Und wer schon davor abbiegt, kommt in den Schubertpark oder ins Cafe Schopenhauer, das gleichzeitig ein Buchgeschäft ist.

Zu Fuß erreichen Sie

- * Tennisclub in 2 Minuten
- * Straßenbahnstation Antonigasse Linie 42 in 4 Minuten
- * Bäckerei in 4 Minuten
- * Billa in 4 Minuten
- * Hofer in 6 Minuten
- * Interspar in 7 Minuten
- * Jörgerbad & Sauna in 7 Minuten
- * U6 Alser Straße in 8 Minuten
- * Türkenschanzpark in 20 Minuten

Laufende Kosten

Die monatlichen Kosten sind wie folgt:

- * Strom, Gas, Heizung & Warmwasser: € 105,00
- * Betriebskosten inkl. Rücklage & Ust. € 510,00

In den Betriebskosten inkludiert ist ein Gemeinschaftskredit der Mitte Dezember 2025 getilgt sein wird. Die Reparaturrücklage liegt aktuell bei € 16.500,00.

Aufzug

Der Bau des Aufzugs ist bereits geplant und befindet sich in Einreichung. Wenn Sie möchten, dass er vor Ihrer Wohnung stehen bleibt, fallen Kosten zwischen € 10.000 und € 15.000 an. Was das für den Wert der Liegenschaft bedeutet, muss man nicht erläutern.

Balkon

Auch hinsichtlich eines möglichen Balkons werden aktuell die Zustimmungen eingeholt. Bis jetzt haben alle gefragten Eigentümer zugestimmt.

Möbel

Gerne können einige der Möbel und Teppiche mitgekauft werden. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Maßmöbel eines Tischlers aus Salzburg, oder aus dem Dorotheum. Bei sämtlichen Teppichen handelt es sich um handgemachte Perser.

U5-Station-Elterleinplatz

Gemäß der letzten Information des Bezirksvorstehers wird die U5-Station-Elterleinplatz zwischen 2032 und 2035 eröffnet. Diese wird nur 5 Minuten von Ihrer Wohnung entfernt sein und den Wert der Wohnung in den nächsten Jahren deutlich steigern.

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