

## Hoflage in der Rüdigergasse – modernes Wohnen in drei Ebenen in Naschmarknähe



Straßenansicht vom Gebäude

**Objektnummer: 4456**

**Eine Immobilie von Realbüro Sabine Steinecker**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rüdigergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,31 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	4,06 m <sup>2</sup>
Keller:	1,51 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,99
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	264,87 €
Heizkosten:	187,57 €
USt.:	56,97 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Allgemeine Rücklage inkl. Garage € 59.361,59 und für die Rücklage Aubzug: € 12.089,43

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

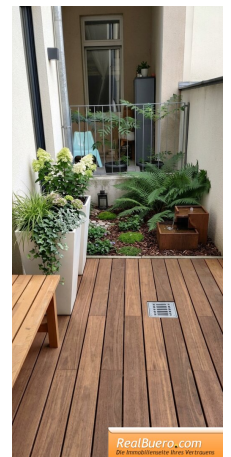
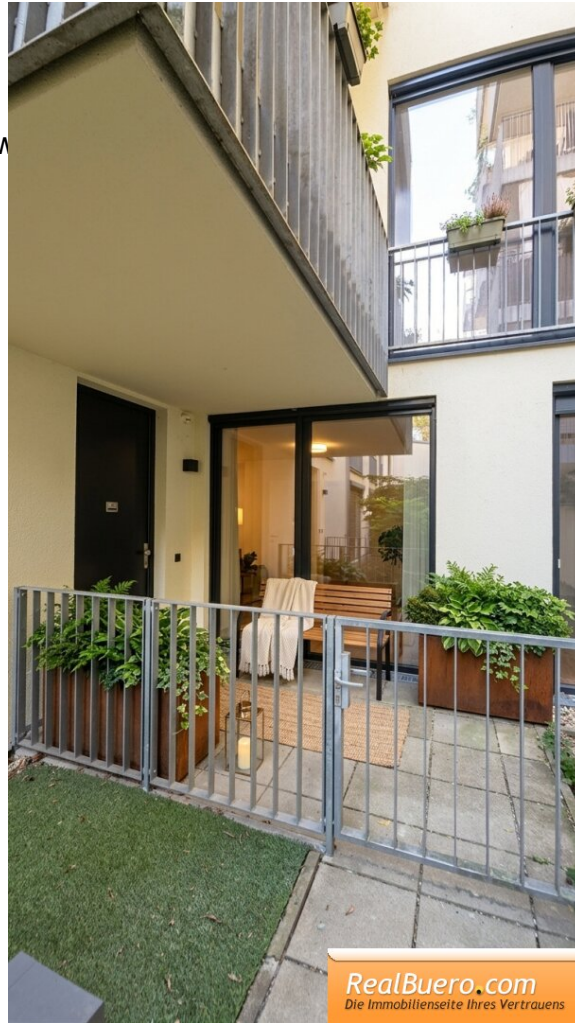
### Sabine Steinecker

Realbüro Sabine Steinecker  
Kandlgasse 9  
1070 Wien

T + 43 676 922 63 81

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



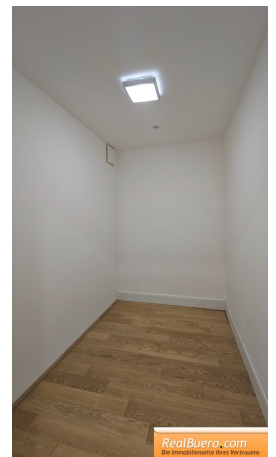
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



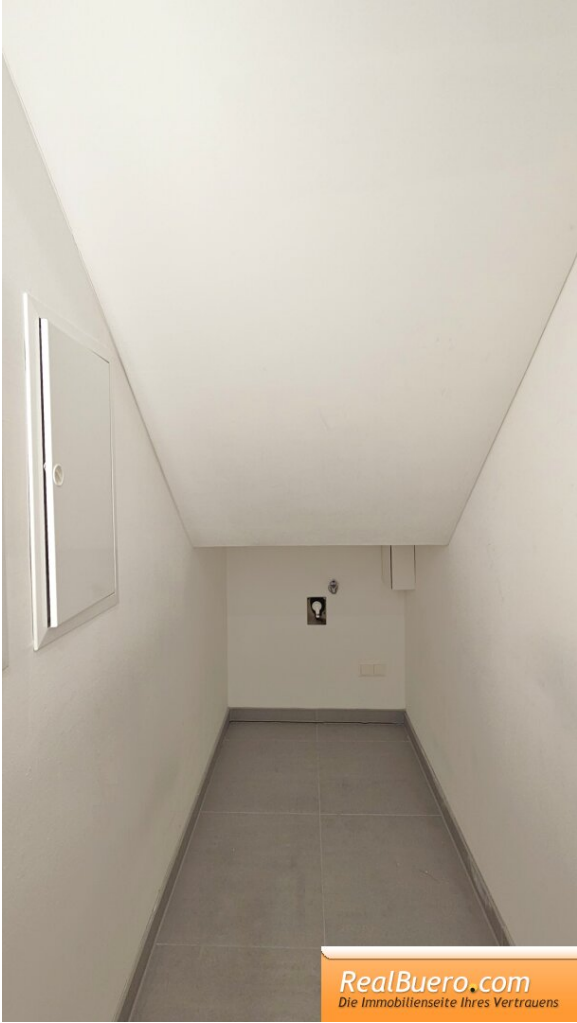
RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

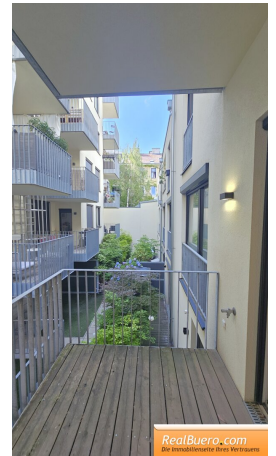


RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens













RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens

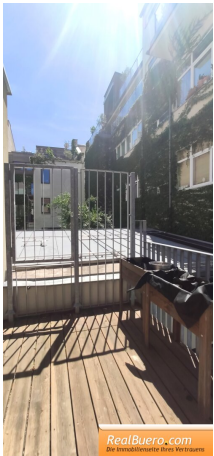


RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens



RealBuero.com  
Die Immobilienseite Ihres Vertrauens







# Objektbeschreibung

## Sofortbezug in der Rüdigergasse bestehend aus:

Stellen Sie sich vor, dir vor, Sie wohnen in diesem gemütlichen Zuhause, das Ruhe, Kreativität und alltägliche Bequemlichkeit vereint.

Die Hoflage in der Rüdigergasse bietet genau das: ein Erdgeschoss mit Wohlfühlbereichen, zwei Schlafzimmern, einem praktischen Abstell- und Waschbereich sowie einem großzügigen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelhandwaschbecken. Ein Vorplatz mit Minigarten vor der Wohnung setzt natürliche Akzente.

Im oberen Bereich erwarten Sie ein offenes Wohnesszimmer mit moderner, komplett ausgestatteter Einbauküche, ein Balkon und eine separate Toilette. Die zweite Ebene überzeugt mit einer Galerie, perfekt als Atelier, Büro oder Rückzugsort, sowie einer kleinen Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

## Sonstiges:

- Fernwärme
- Kellerabteil
- Fahrradraum im Haus
- Garagenplatz könnte optional dazugekauft werden
- Der Rücklagenstand per 31.12.2025 beträgt für die allgemeine Rücklage inkl. Garage **EUR 59.361,59** und für die Rücklage Aufzug **EUR 12.089,43**
- **Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit sich keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionen in der o.a. Liegenschaft geplant.**
- Einige Bidler wurden als Gestaltungsvorschläge KI generiert

**Verkaufspreis Wohnung: € 850.000.- zuzüglich Verkaufspreis Garage: € 25.000.-**

(Anbote können nach erfolgter Besichtigung abgegeben werden.) **Ein Finanzierungsvorbehalt ist nicht möglich.**

**Nachdem Sie uns für das vorzeitige Tätigwerden beauftragt haben, stellen wir Ihnen gerne vor der Besichtigung weitere Unterlagen zur Verfügung:**

Betriebskostenvorschreibungen für Wohnung & Garage, Energieausweis, Grundbuchauszug, Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, Pläne, Bau -- und Ausstattungsbeschreibung des Hauses, Protokoll der Hausversammlung 2020, 2022, 2024, 2025, Vorschau der Hausverwaltung 2026, Rücklagenabrechnungen, Betriebskosten - und Rücklagenabrechnung,

**Monatliche Kosten: € 642,10 inkl. Heizung/Warmwasser Aconto**

- Betriebskosten € 264,87
- Heizungs Aconto € 117,23
- Warmwasser Aconto € 70,34
- Rücklage € 132,69
- Umsatzsteuer 0%, 10%, 20%

**Monatliche Kosten Garage: € 60,48**

- Betriebskosten € 37,59
- Rücklage € 14,77
- Umsatzsteuer 0%, 20%

**Nebenkosten:**

- Vermittlungsprovision 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.
- Vertragserrichtungskosten
- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Grundbuchseintragung: 1,1%

Nebenkostenübersicht und weitere Informationen für den Mieter/Vermieter, Pächter/Verpächter finden Sie auf [unserer Homepage](http://www.realbuero.com): [www.realbuero.com](http://www.realbuero.com)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap