

**2 Zimmer | EG | Zum Grünen Tor | 8. Bezirk | Josefstadt**



Wohnküche

**Objektnummer: 1612**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Roter Hof 16                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 46,58 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 86,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,63                           |
| Kaufpreis:                    | 264.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 98,06 €                          |
| Heizkosten:                   | 215,75 €                         |
| USt.:                         | 52,96 €                          |

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 664 347 24 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

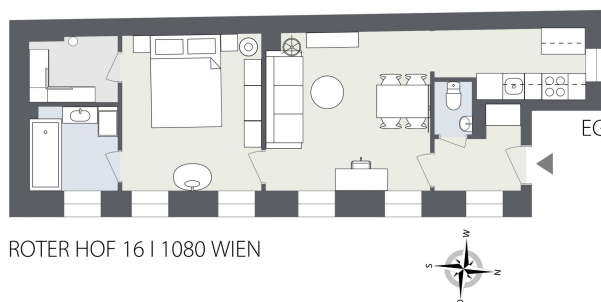


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN











Apartment







VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.

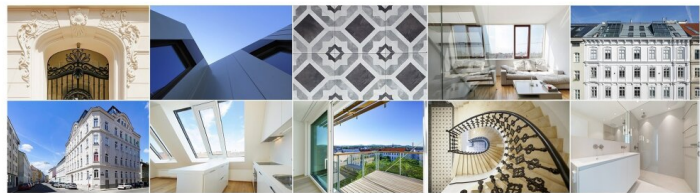


Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS





**Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?**  
 WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at






**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
 wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- NR.1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen



*Scan mit*

**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?**  
 WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

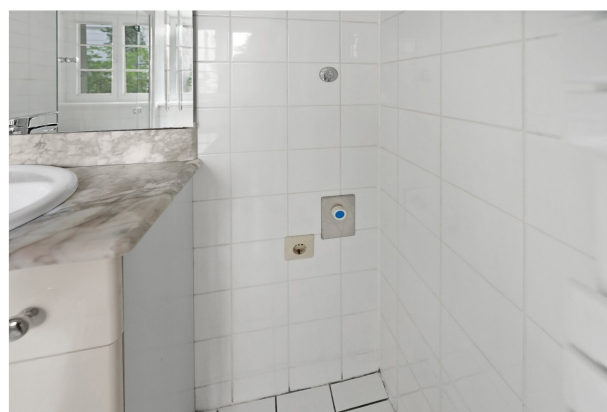
www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 302 23 330  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien



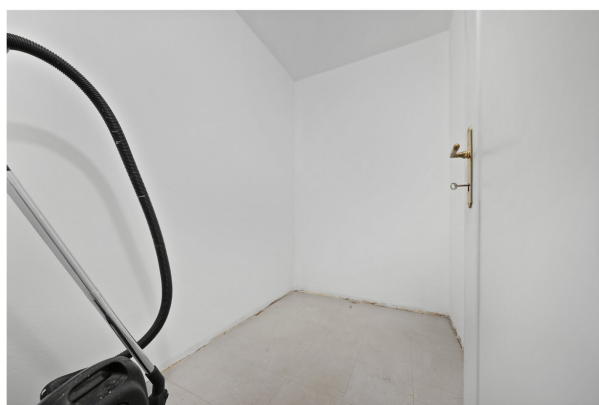




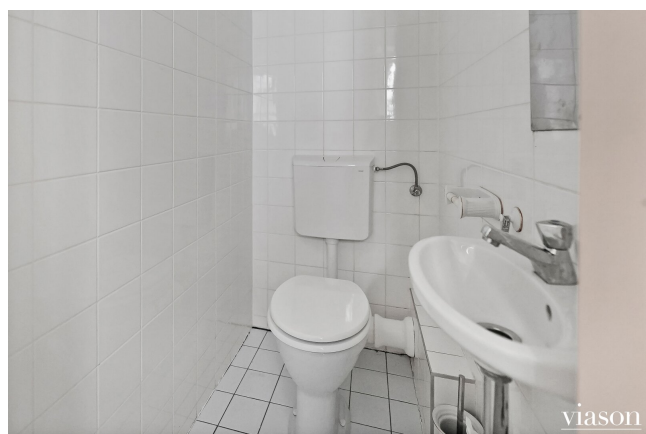


Waschmaschinenanschluss



Abstellraum

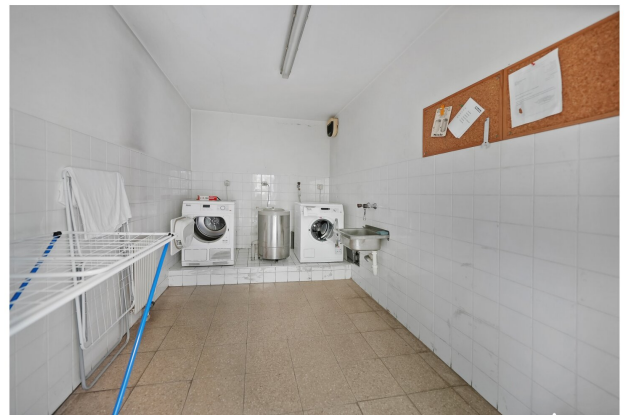




Kellerabteil

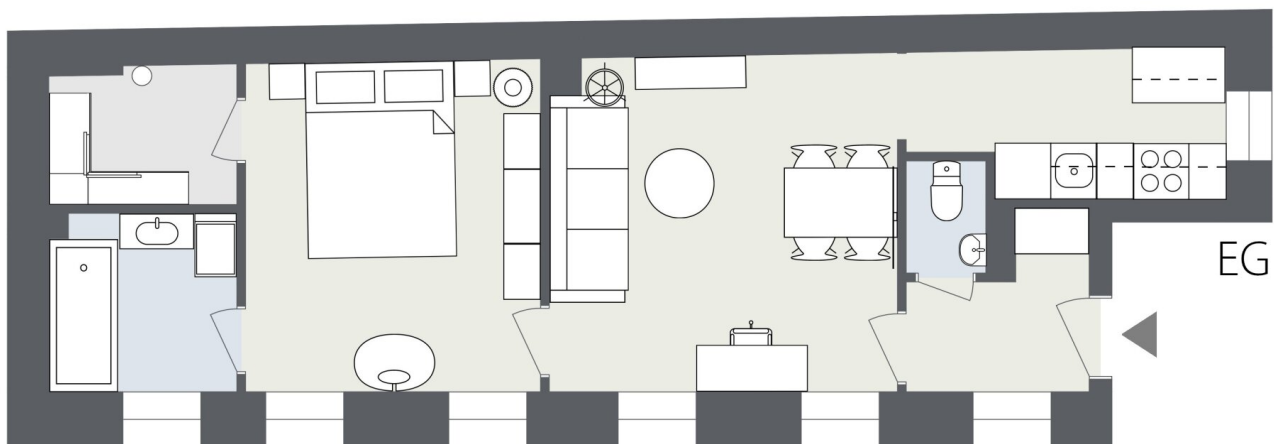


Fahrradraum

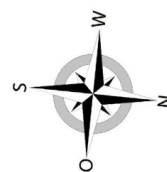


Waschküche





ROTER HOF 16 | 1080 WIEN







**Kostenloser Verkauf für den  
Verkäufer bei Beauftragung bis  
30.09.2026 ✨**

19

Tage

06

Stunden

44

Minuten

17

Sekunden

**Kontaktieren Sie uns**

viason



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



*Scan me!*

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*



VIDEO

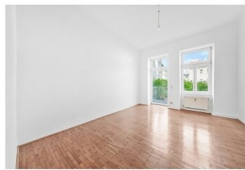


3D PLAN



Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.



Vorher



Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: ROTER HOF 16 – ZUM GRÜNEN TOR | 1080 WIEN | TOP 2 | ALTBAU**

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Kein Kosten für den VERKÄUFER bei Beauftragung bis **30.09.2026**.

Weitere Infos zum Immobilien-**VERKAUF**:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

**GEMÜTLICHE 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG IN ZENTRALER LAGE IM 8. BEZIRK**

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxes sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

[www.schipits.at](http://www.schipits.at), [rene.schipits@schipits.at](mailto:rene.schipits@schipits.at), [+436604702020](tel:+436604702020)

**Sie sind auf der Suche nach einer gut geschnittenen 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks? Dann könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein.**

Die ca. **46,58** m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten **Altbaus**, der bereits um ca. 1989 mit Fördermitteln saniert wurde. Das Wohnhaus liegt in einer **ruhigen Sackgasse** und ist sowohl zum Straßenbereich als auch zum ostseitig ausgerichteten Vorhof hin eingezäunt. Die Wohnung ist in den **Vorhof** orientiert, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

Die Wohnung verfügt über einen **Vorraum**, ein **separates WC** mit Handwaschbecken, eine **Wohnküche**, ein **Schlafzimmer**, einen **Abstellraum**, der auch als Schrankraum genutzt werden kann und ein **Badezimmer** mit Fenster.

Die Küche wurde ca. 2021 neu eingebaut und ist ausgestattet mit einem freistehenden Kühl- und Gefrierschrank, einer Abwasch, einem E-Herd und einem Backofen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Glasduschwand, einem Waschbecken mit Waschtischunterbau und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein Einlagerungsraum zur Nutzung liegt im Erdgeschoss nahe der Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gas-Zentralheizung**. Im Erdgeschoss stehen zudem den Wohnungseigentümern ein **Fahrradabstellraum** und eine **Waschküche**, die mit Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet sind, zur Nutzung zur Verfügung.

Die **Bus-Haltestelle 13a** (Piaristengasse) liegt nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Die **Straßenbahnhaltestelle 46** (Strozzigasse) ist ebenfalls in nur wenigen Schritten schnell erreicht. Die **U2-Station Rathaus** liegt etwa 8 Gehminuten entfernt. Die **U3-Station Volkstheater** erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten oder bequem mit der Straßenbahnlinie 46 in nur 2 Stationen.

Zum Erholen und Entspannen laden der **Schönbornpark**, der **Rathauspark** oder der **Volksgarten** ein.

**TOP INFRASTRUKTUR:** In ca. **3 Gehminute** in der **Lerchenfelder Straße** liegen ein

**HOFER-MARKT, ein BILLA-MARKT, eine Apotheke, ein BIPA-Markt, die Bäckerei-Felber und zahlreiche weitere Geschäfte und Lokale.**

## **HIGHLIGHTS**

- **IN EINER RUHIGEN SACKGASSE**
- **NAHE LERCHENFELDERSTRASSE**
- **STRASSENBAHN 46 UND BUS 13A FUSSLÄUFIG**
- **GEBRAUCHTE KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- Zahlreiche **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **LAGE:** Roter Hof 16 I 1080 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 264.900,-
- **ALTBAUWOHNUNG:** Bei Vermietung -> Richtwertmietzins

- **ERRICHTUNGSJAHR:** Ca. 1782, ca. 1905 Umbau und Aufstockung, 1989 gefördert saniert / Gebäude steht unter Denkmalschutz
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Gebraucht, es wurde frisch ausgemalt
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **46,58** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** Erdgeschoß – 2 Stufen hinauf sind es zum Hauseingang und vom Hauseingang zur Wohnung 1 Stufe hinunter
- **ZIMMER:** 2
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche (ca. 2021) mit gebrauchten Kücheneinbaugeräten wie einem E-Herd, einem freistehenden Kühl- und Gefrierschrank, einer Abwasch
- **BADEZIMMER:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken samt Waschtischunterbau, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet
- **SEPARATES WC:** Ja – mit Handwaschbecken
- **VORRAUM:** Ja
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,48** m
- **BARRIEREFREI:** Nein - 2 Stufen hinauf sind es zum Hauseingang und vom Hauseingang zur Wohnung 1 Stufe hinunter
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja

- **WASCHKÜCHE:** Ja – eine Waschmaschine und ein Trockner
- **BÖDEN:** Laminatboden, PVC-Boden, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – lt. Internetinformation Magenta Kabelinternet möglich (kein Glasfaser-Internet), lt. Internetauskunft A1 Cube-Internet möglich
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **EINLAGERUNGSRAUM:** Ja
- **FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** In ca. 3 Gehminute in der Lerchenfelder Straße liegen ein HOFER-MARKT, ein BILLA-MARKT, eine Apotheke, ein BIPA-Markt, die Bäckerei-Felber und zahlreiche weitere Geschäfte und Lokale
- **Naherholungsgebiete:** Zum Erholen und Entspannen laden der Schönbornpark, der Rathauspark oder der Volksgarten ein
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Die Bus-Haltestelle 13a (Piaristengasse) liegt nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Die Straßenbahnhaltestelle 46 (Strozzigasse) ist ebenfalls in nur wenigen Schritten schnell erreicht. Die U2-Station Rathaus liegt etwa 8 Gehminuten entfernt. Die U3-Station Volkstheater erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten oder bequem mit der Straßenbahnlinie 46 in nur 2 Stationen
- **HWB:** 86,6 kWh/m²a - **fGEE:** 1,63

- **KLASSE:** C – C

## **KAUFPREIS & NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 264.900,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (exklusive Notarkosten, inkl. ev. Pfandrechtskosten und inkl. Treuhandabwicklung) zzgl. einer Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragsserrichterin & Treuhänderin: Rechtsanwältin Frau Mag. Bettina List, Mariahilfer Str. 62/35, 1070 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## **MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 2026**

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 98,06** pro Monat zzgl. 10% USt.

- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 41,07** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 9,81** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 148,94** pro Monat

#### **MONATLICHE HEIZ- UND WARMWASSER-KOSTEN WOHNUNG STAND 2026**

- **AKONTOVORSCHREIBUNG:** ca. **EUR 215,75** pro Monat
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 43,15** pro Monat
- **GESAMT:** ca. **EUR 258,90** pro Monat (*inkl. MwSt.*)

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <75m

Klinik <675m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <350m

Universität <50m

Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <25m

Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <475m

Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap