Rarität mitten in Hernals

Objektnummer: 1206

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 14
Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	124,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	48,77 m²
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	222,86 €
USt.:	22,29 €

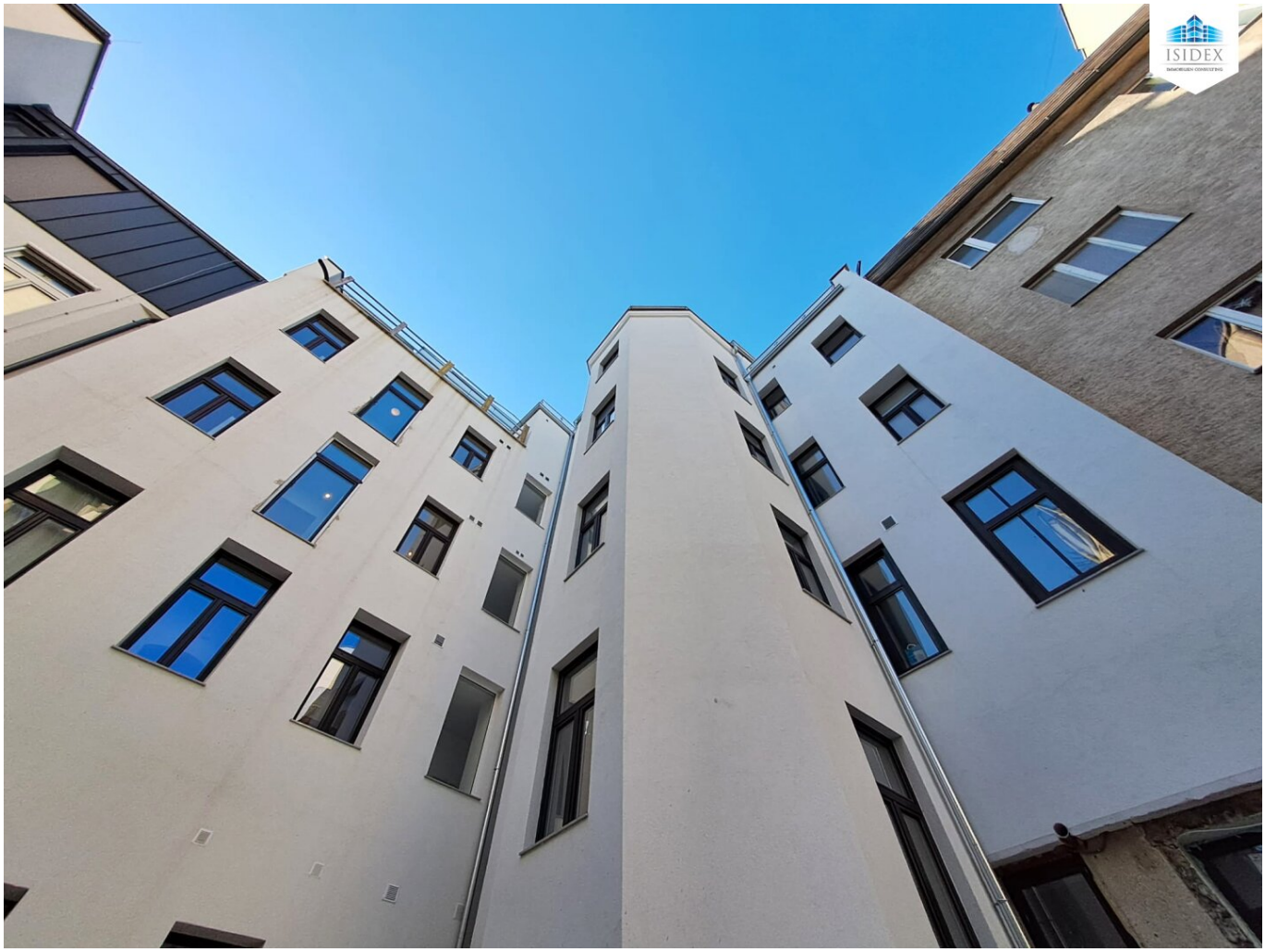
Provisionsangabe:

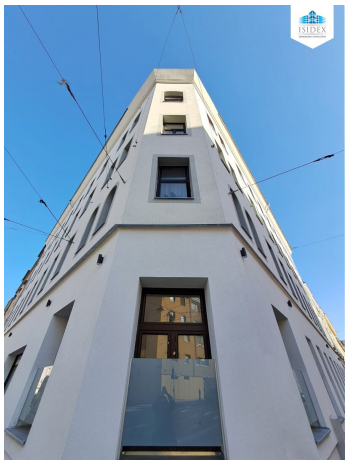
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

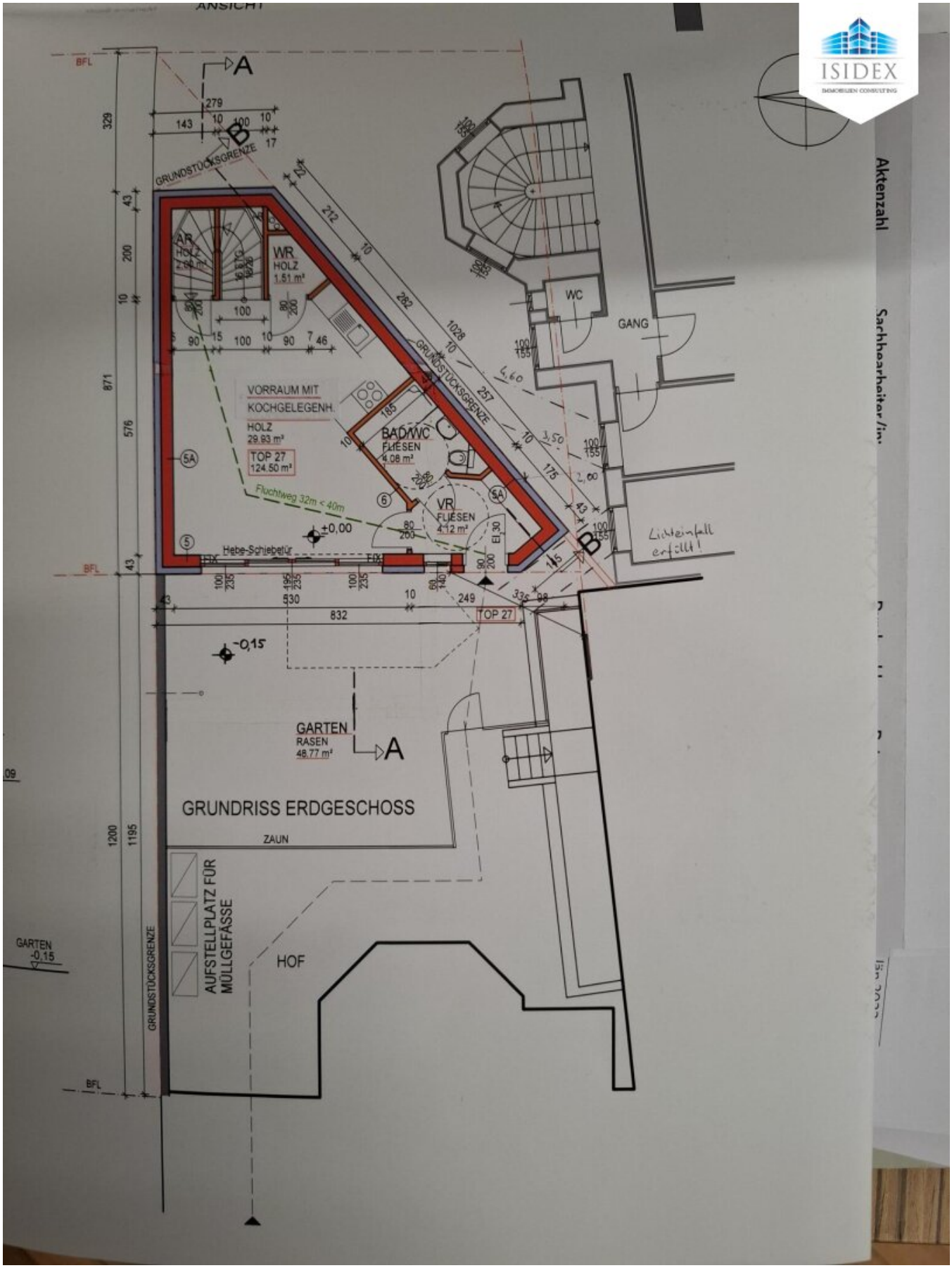
Felix Kunej

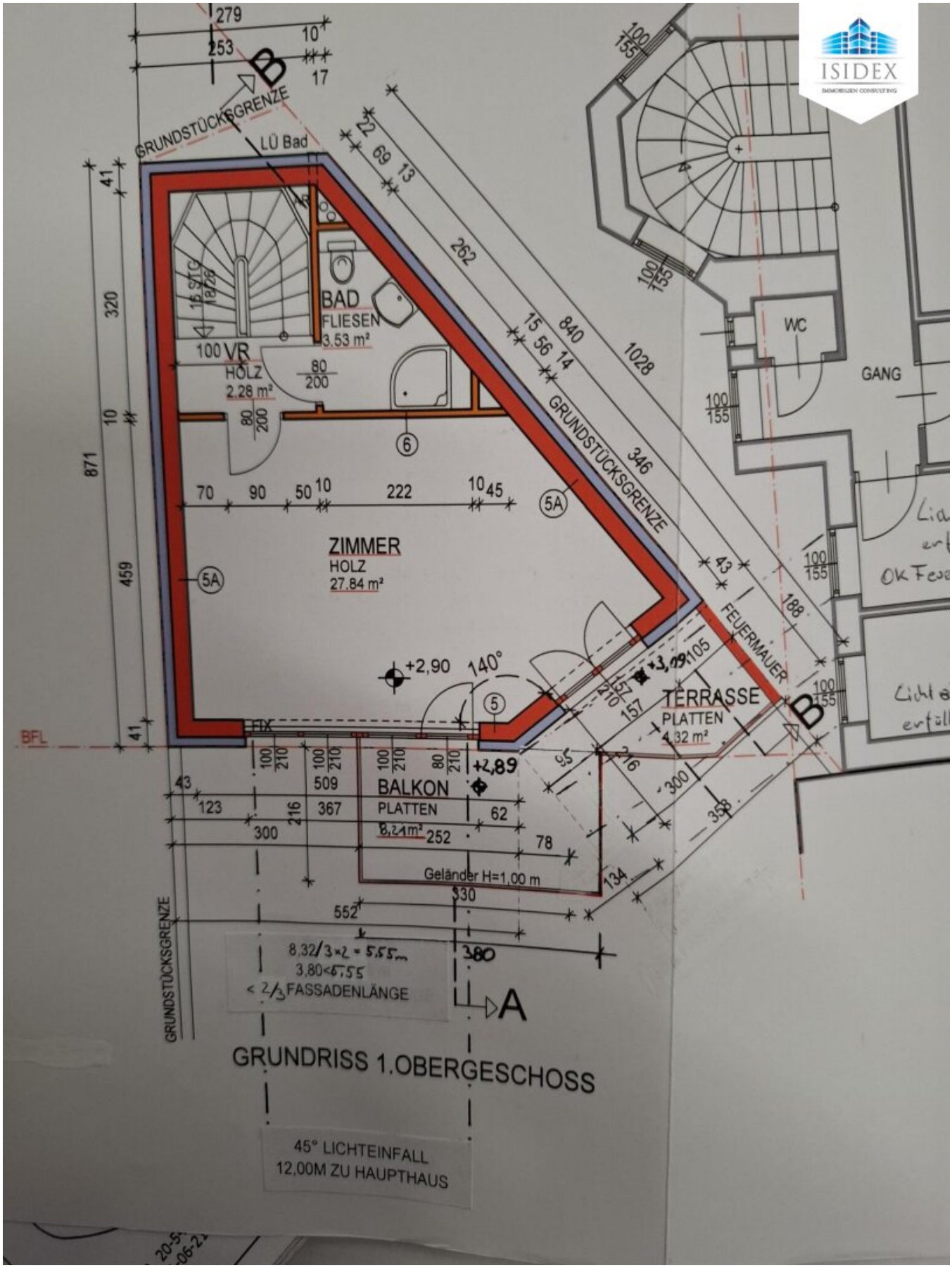
ISIDEX GmbH
Heinestraße 40 / 4

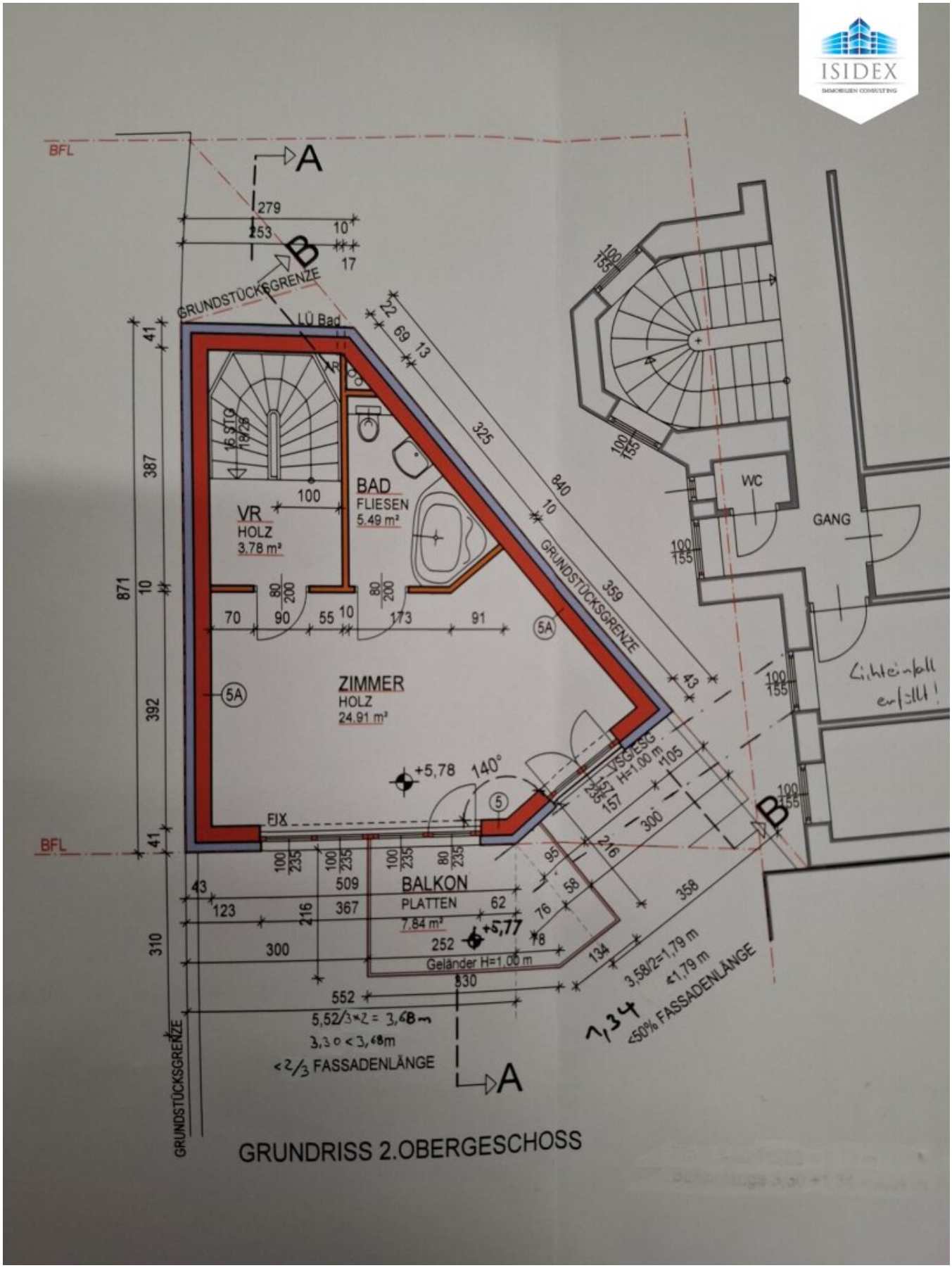




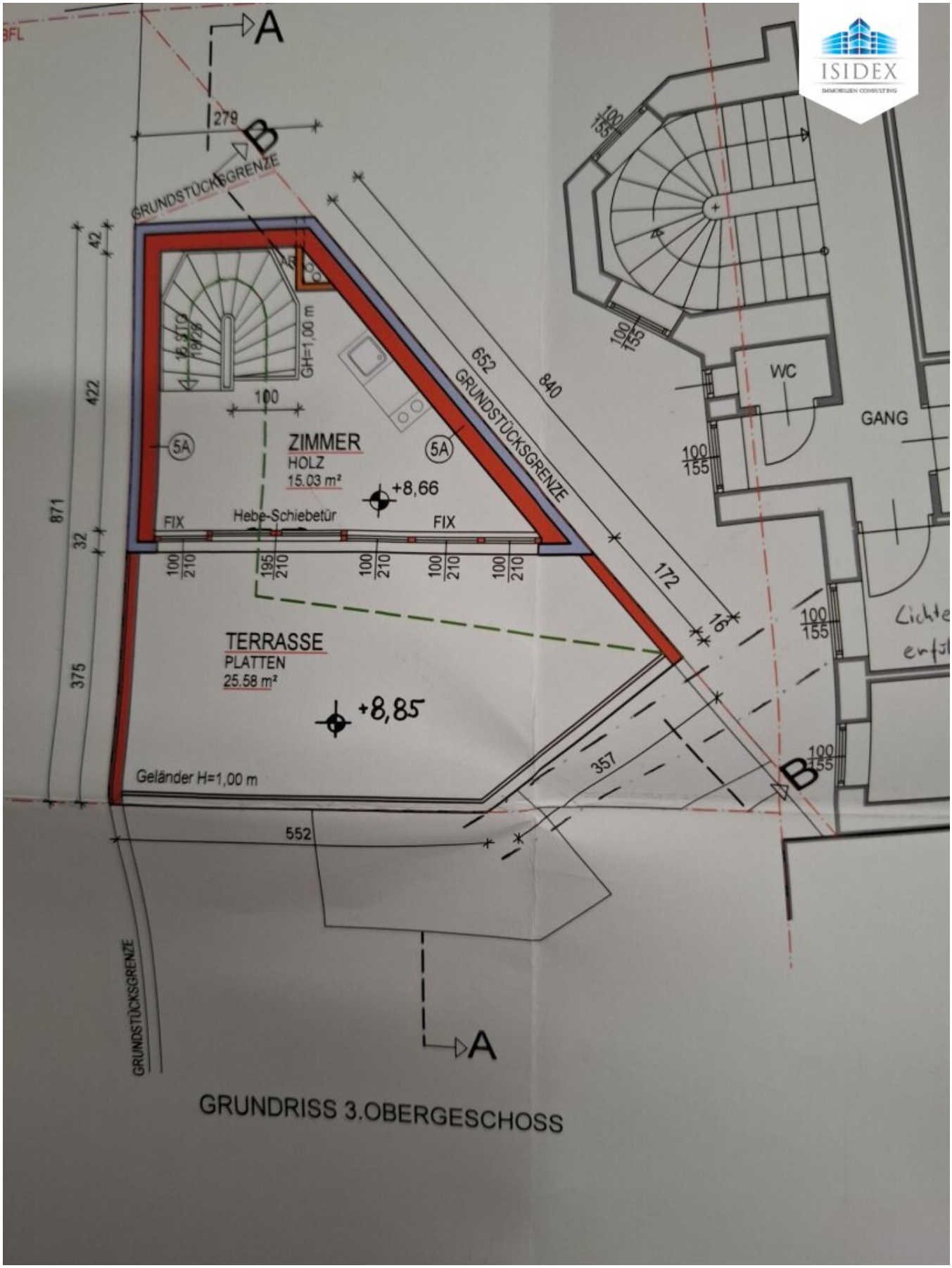
ISIDEX
ZU VERKA
EIGENTUMSWO
KONTAKT PERSON
0676 844 257 222


GRUNDRISS ERDGESCHOSS
VORRAUM MIT KOCHGELEGENH.
HOLZ
29.93 m²
TOP 27
124.50 m²
BAD/WC
FLIESEN
4.08 m²
VR
FLIESEN
4.12 m²
WR
HOLZ
1.51 m²
AR
HOLZ
2.84 m²
Fluchtweg 32m < 40m
Hebe-Schiebetür
GARTEN
RASEN
48.77 m²
GRUNDSTÜCKSGRENZE
ZAUN
AUFSTELLPLATZ FÜR MÜLLGEFÄSSE
HOF
GANG
WC
Lichteinfall erfüllt!
Aktenzahl
Sachbearbeiter/in:


GRUNDSTÜCKSGRENZE
LÜ Bad
BAD
FLIESEN
3,53 m²
VR
HOLZ
2,28 m²
ZIMMER
HOLZ
27,84 m²
+2,90
140°
FIX
BFL
BALKON
PLATTEN
8,24m²
+2,89
Geländer H=1,00 m
TERRASSE
PLATTEN
4,32 m²
FEUERMAUER
WC
GANG
8,32/3×2 = 5,55m
3,80<5,55
< 2/3 FASSADENLÄNGE
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS
45° LICHTEINFALL
12,00M ZU HAUPTHAUS



GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS

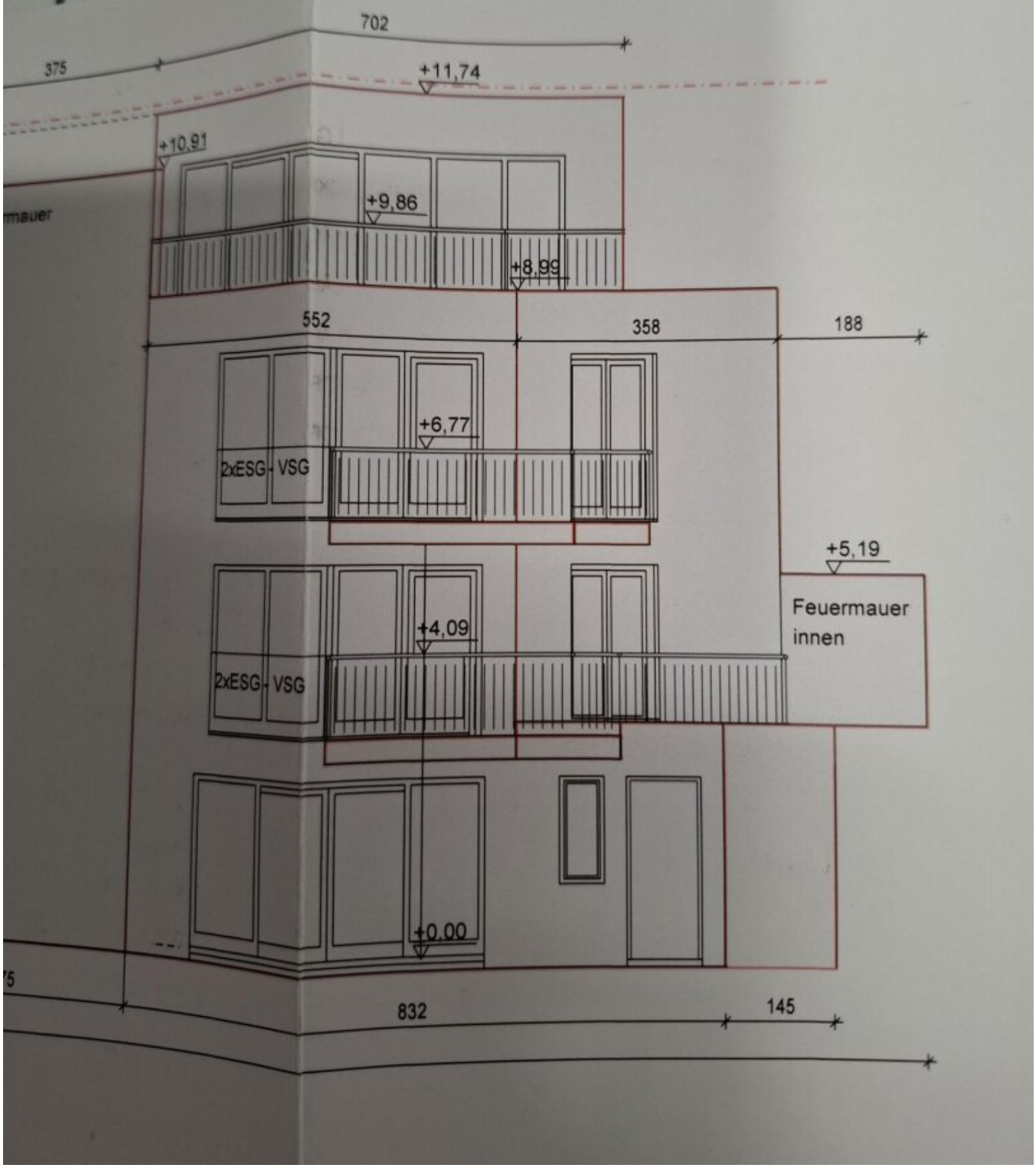
ZT-MOSER ZIVILTECHNIKER-GMBH

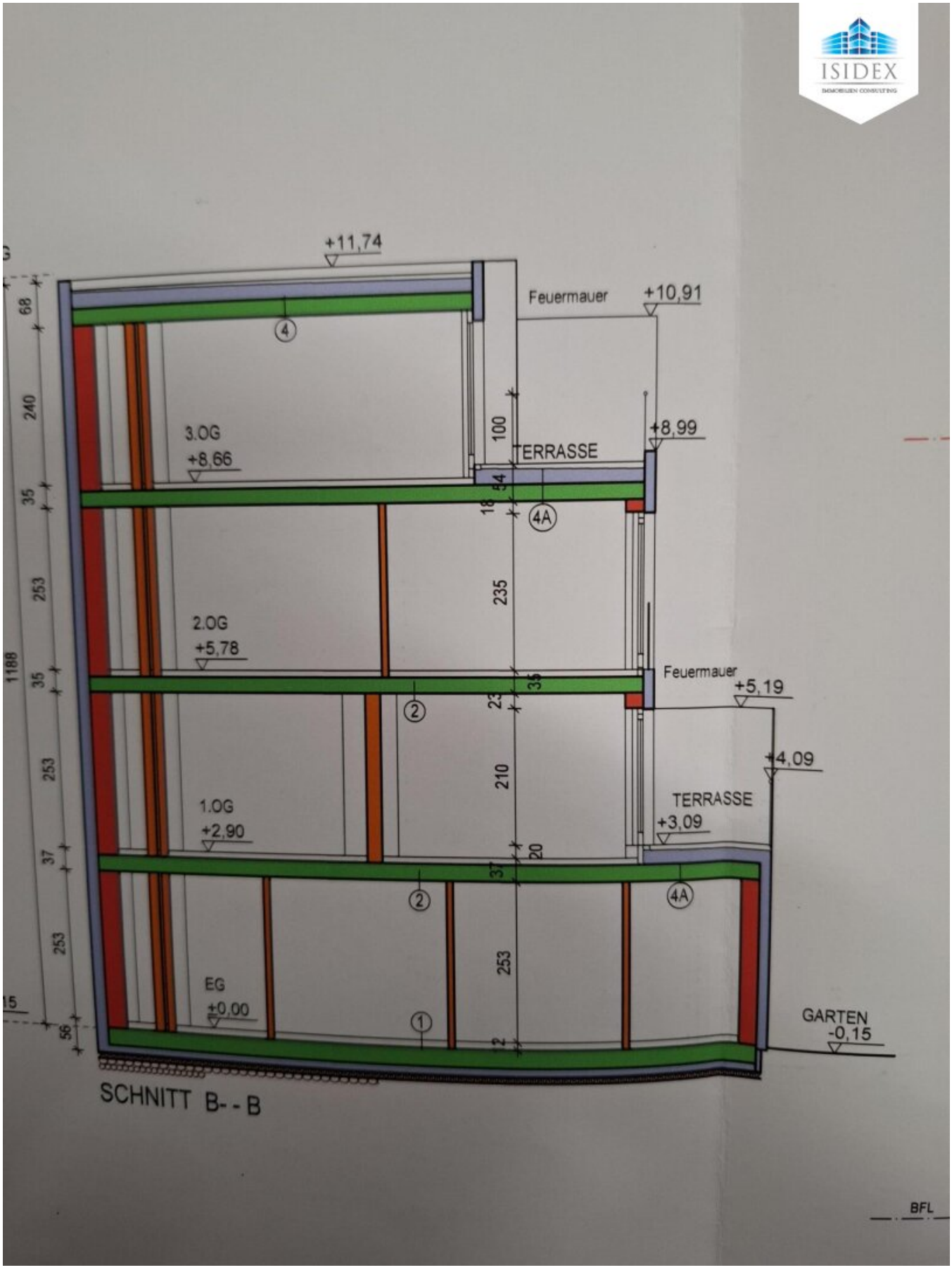
. 1153
stment AG
3, A-1010 Wie

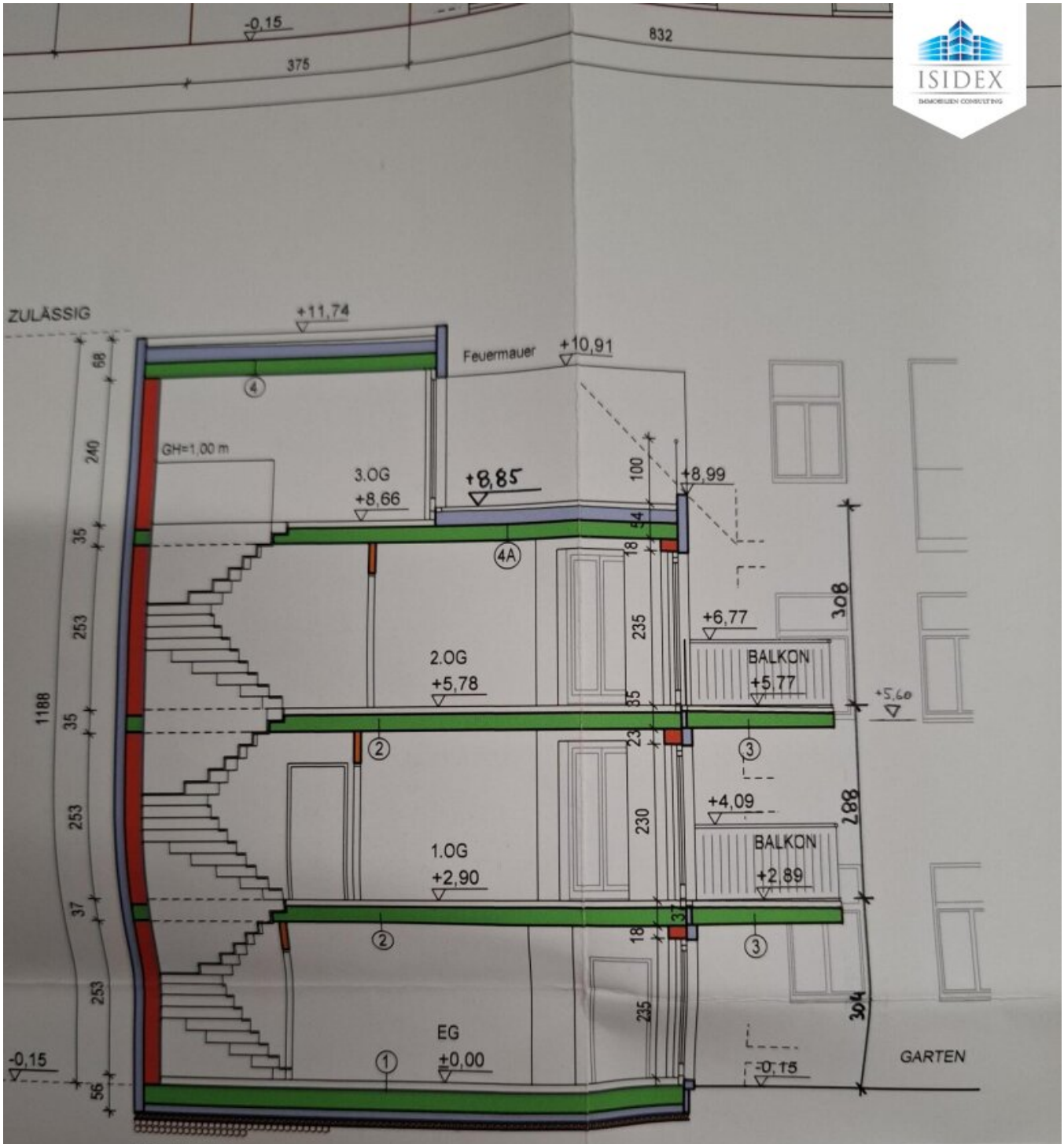
ANSICHT

Aktenzahl
786287-2021-14

Bezugszahl: 786287-2021-13




+11,74
Feuermauer
+10,91
+8,99
TERRASSE
3.OG
+8,66
2.OG
+5,78
Feuermauer
+5,19
+4,09
TERRASSE
+3,09
1.OG
+2,90
EG
+0,00
GARTEN
-0,15
SCHNITT B- - B
BFL



NACHWEIS BELICHTUNG 45° gem. OIB-RL3

Ermittlung der max. Höhe des Haupthaus:

12,00m	Abstand zwischen Hofhaus und Haupthaus
2,90m	FOK im 1.OG Hofhaus
0,15m	±0,00 Hofhaus zu GOK Hofhaus
0,70m	Höhe unberücksichtigte Glasfläche im 1. OG
15,75m	zulässige Gebäudehöhe des Haupthaus für Lichteinfall 45°
15,48m	Gebäudehöhe lt. Neuprojektierung Dachgeschossa von Haupthaus gem. EP von Arch. DI Handgriff, Pla

15,48m < 15,75m 45° Lichteinfall ist ab +3,60 erfüllt

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

zum Verkauf gelangt eine Rarität, ein Hofhausprojekt wie es nicht oft zu finden ist.

Es handelt sich um ein baugenehmigte Projekt, die Errichtung eines Hofgebäudes (EFH) in der Liegenschaft 1170 Wien, Rosensteingasse 14.

Noch findet man im Innenbereich dieses Mehrfamilienhauses ein altes "Überbleibsel", also ein abbruchreifes Gebäude, für das es einen Abrissbescheid gibt.

Abriss und Neubau obliegt also Ihnen. Ob Sie den Plan so umsetzen oder mittels Auswechslungsplan ändern wollen, obliegt ebenfalls Ihnen.

Geplant und bewilligt wurde ein Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 124,50 m². Im Erdgeschoss befindet sich die Wohnküche sowie ein Badezimmer samt WC. Vor dem Haus können Sie sich eine Grünfläche im Ausmaß von ca. 49 m² gestalten, denn was wäre ein Haus ohne Garten. Im 1. Obergeschoss sieht die Planung ein Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon und weiter auf eine kleine Terrasse vor, ähnlich im 2. Obergeschoss. Bad und WC sind in beiden Geschossen vorgesehen. Setzen Sie die Planung um, dann wird das Dachgeschoss über einen offenen Raum verfügen, ebenso wie im Erdgeschoss mit Küchenanschlüssen und Ausgang auf eine großzügige Terrasse.

Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren generalsaniert. So wurden Regelgeschosswohnungen saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. Man hat nichts unversucht gelassen, um aus diesem Wohngebäude ein repräsentatives Schmuckstück zu schaffen.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Projekt begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort, um sich von der Lage zu überzeugen. Ihr Traum vom eigenen, nicht alltäglichem Zuhause in Wien könnte schon bald Wirklichkeit werden!

Genießen Sie vielleicht schon bald die Sonne und die frische Luft in Ihrem eigenen Garten – ein seltener Luxus im urbanen Umfeld.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter kunej@isidex.at oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.