Rarität mitten in Hernals, wo gibt es das noch?



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:

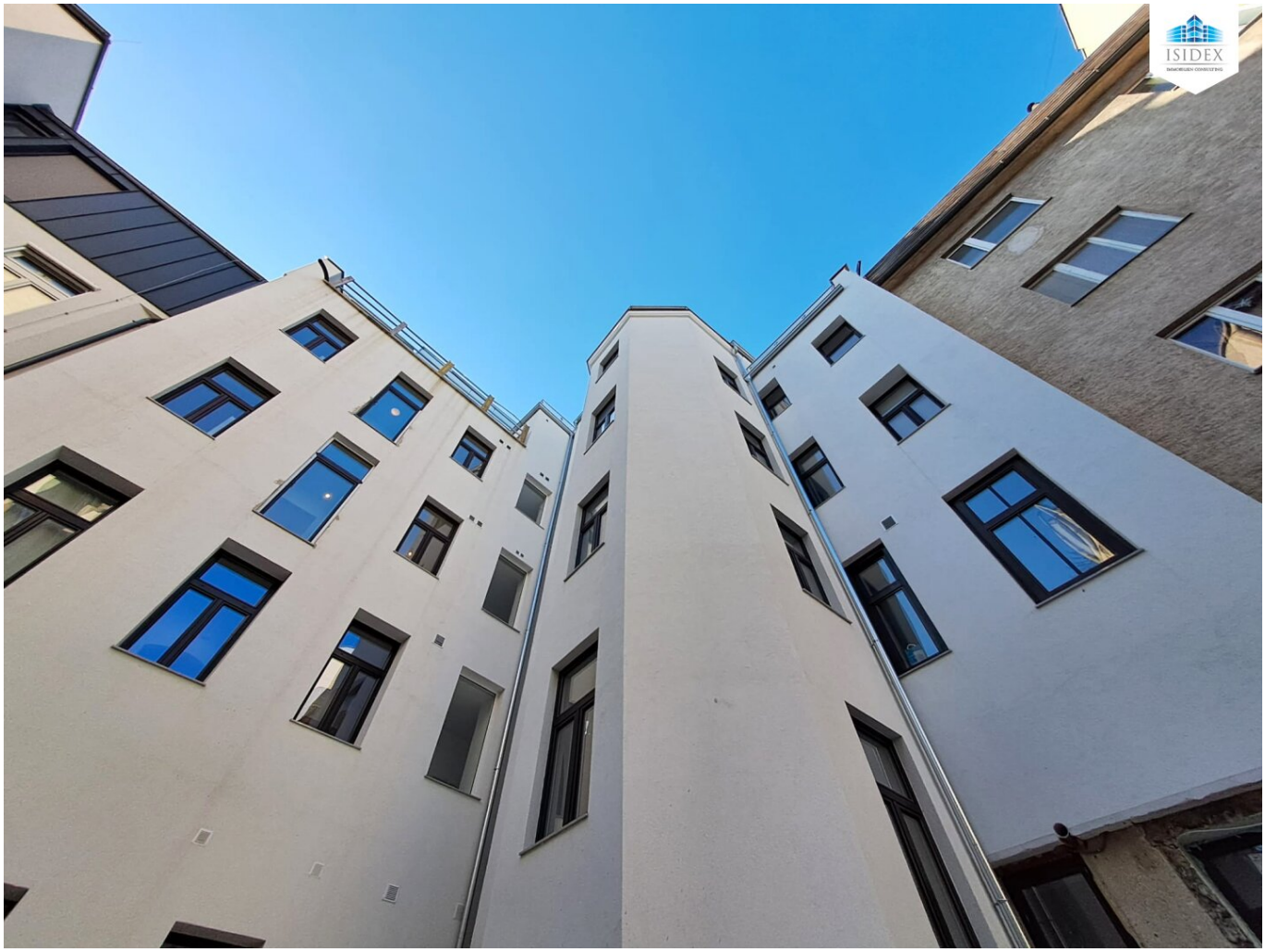
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

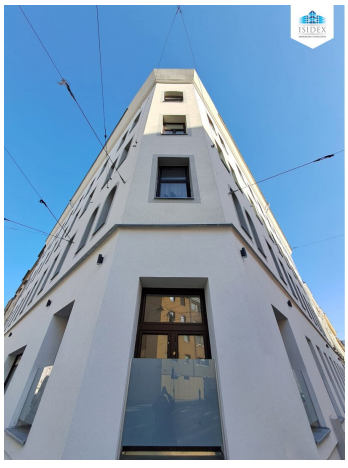
Ihr Ansprechpartner



Felix Kunej

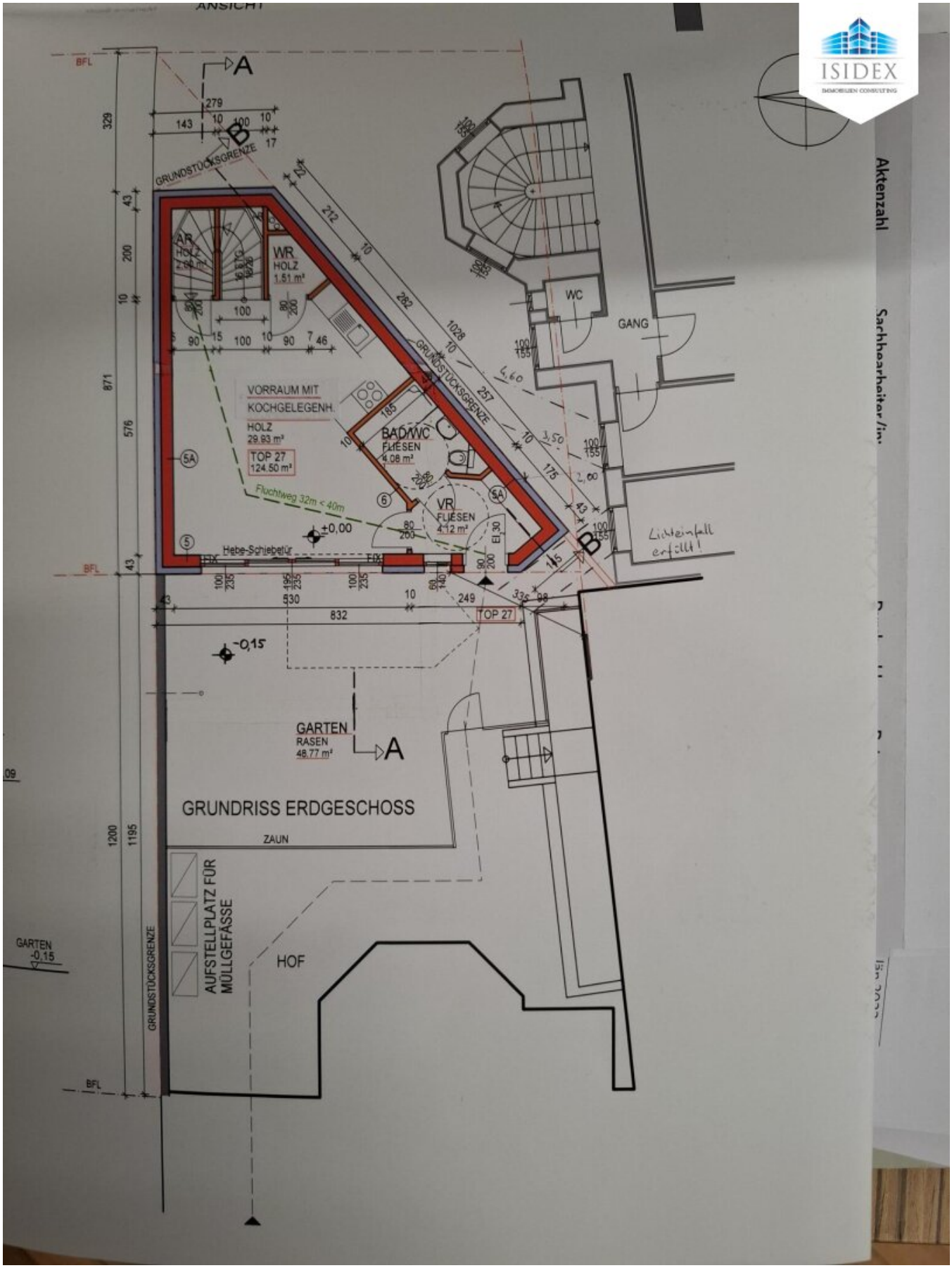
ISIDEX GmbH
Heinestraße 40 / 4

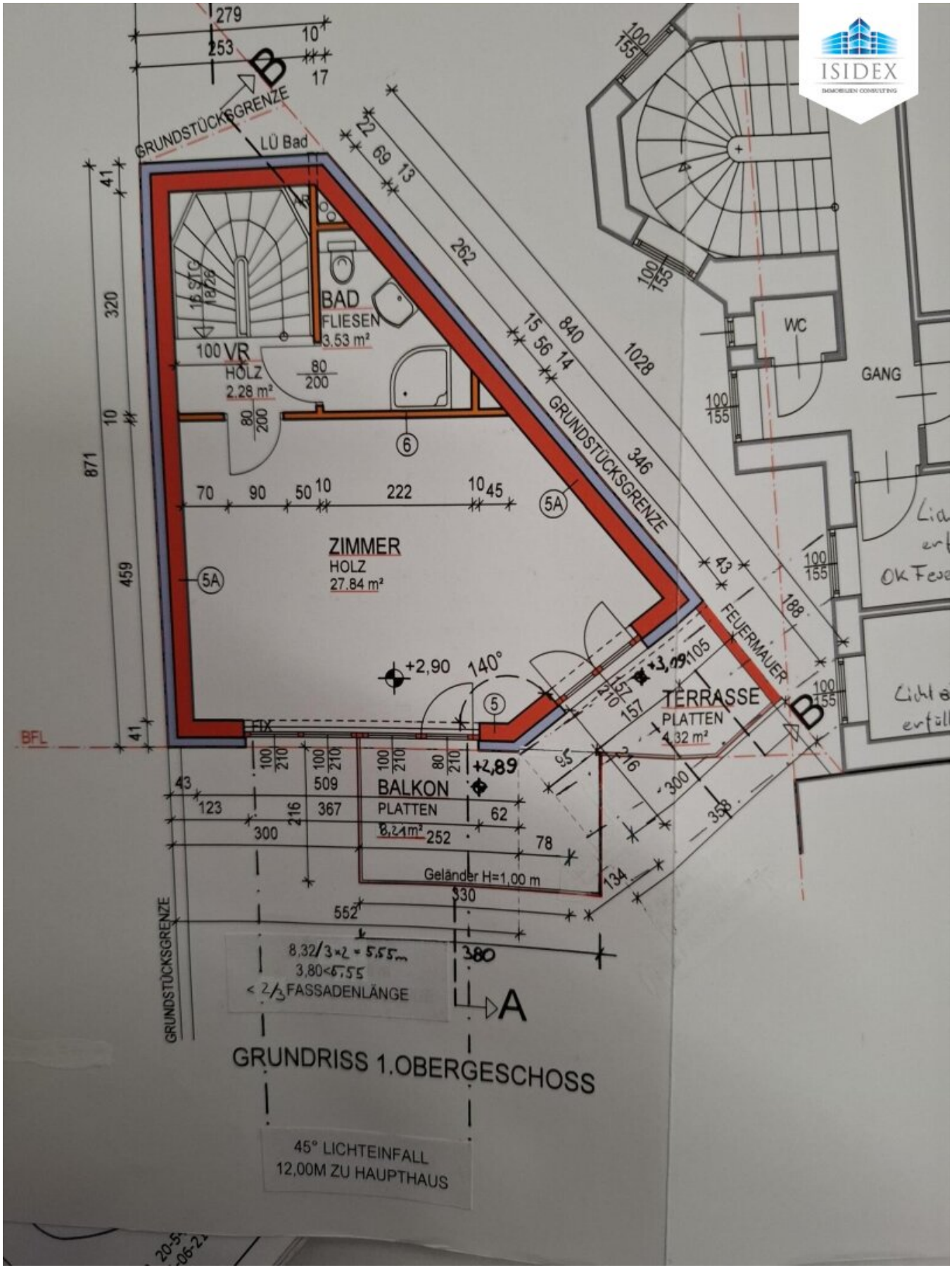


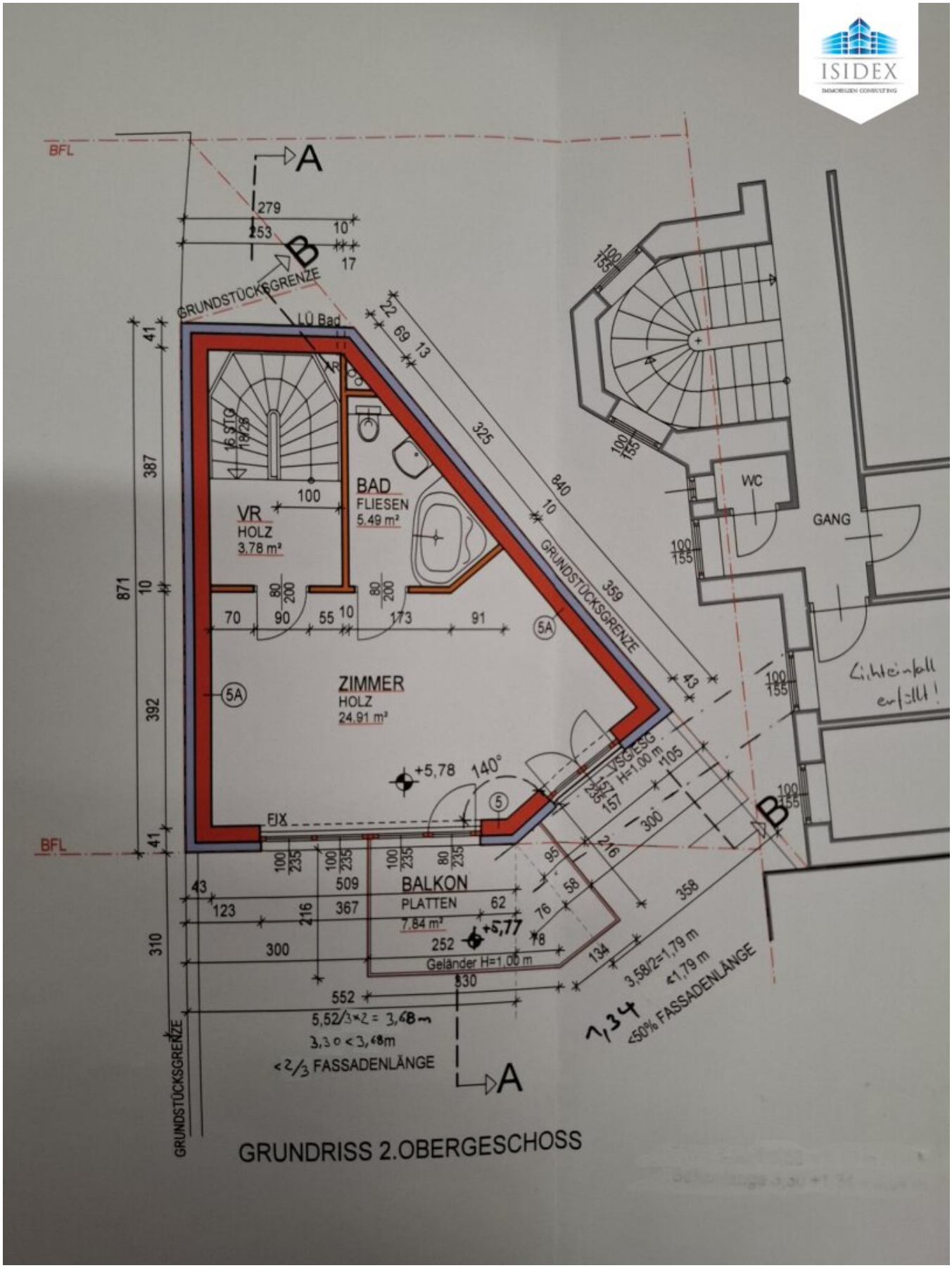




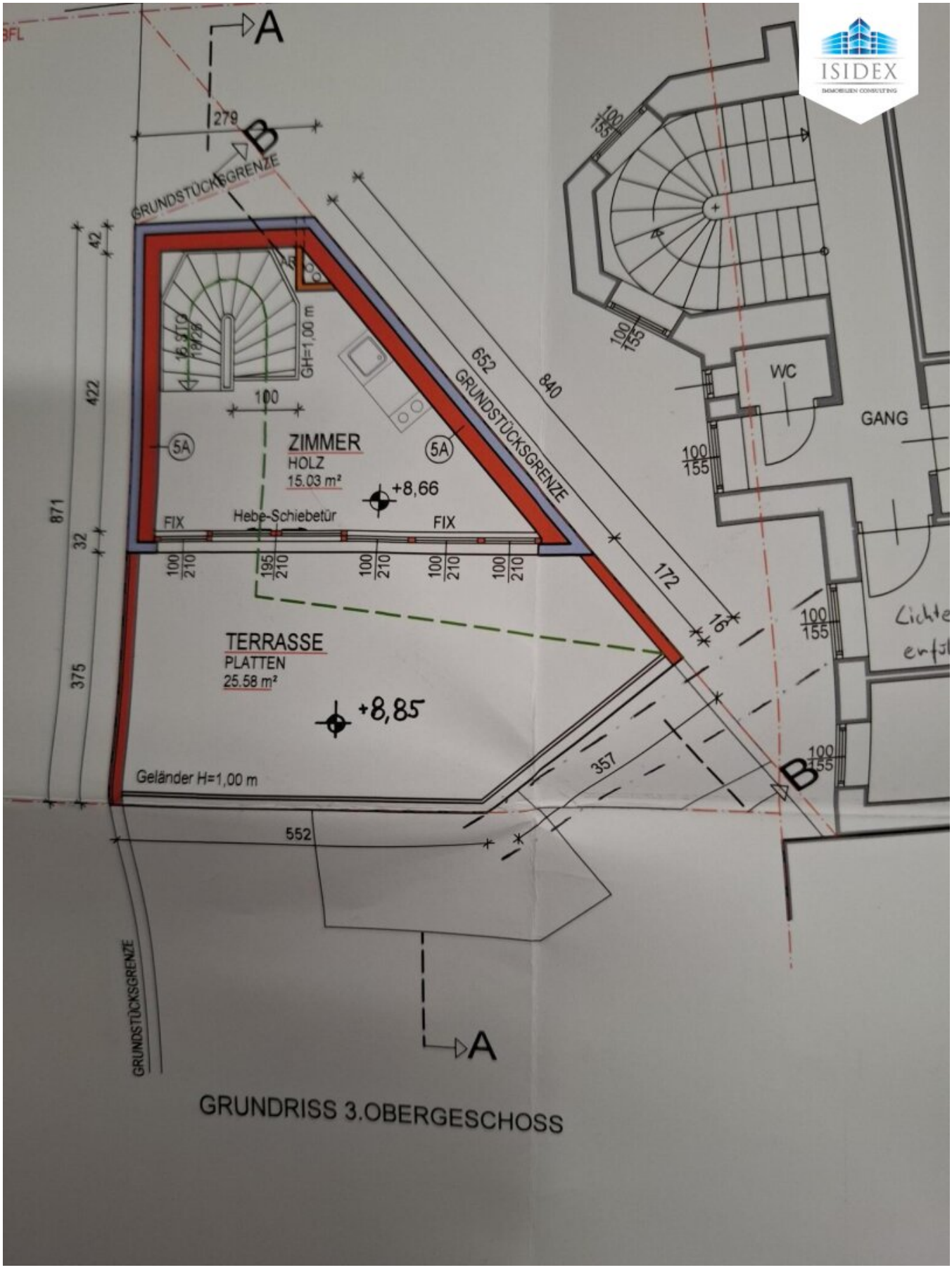

ISIDEX
ZU VERKA
EIGENTUMSWO
KONTAKT PERSON
0676 844 257 222


ANSICHT
BFL
A
B
279
143
10
100
10
17
329
GRUNDSTÜCKSGRENZE
43
200
10
871
576
43
BFL
AR
HOLZ
WR
HOLZ
1.51 m²
100
90
15
100
10
90
7
46
VORRAUM MIT
KOCHGELEGENH.
HOLZ
29.93 m²
TOP 27
124.50 m²
5A
Fluchtweg 32m < 40m
BAD/WC
FLIESEN
4.08 m²
VR
FLIESEN
4.12 m²
±0,00
Hebe-Schiebetür
FIX
EI 30
6
5
212
262
1028
257
175
WC
GANG
4,60
3,50
2,60
Lichteinfall
erfüllt!
530
249
832
TOP 27
-0,15
GARTEN
RASEN
48.77 m²
GRUNDRISS ERDGESCHOSS
ZAUN
AUFSTELLPLATZ FÜR
MÜLLGEFÄSSE
HOF
1200
1195
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GARTEN
-0,15
Aktenzahl
Sachbearbeiter/in


ISIDEX
IMMOBILIEN CONSULTING
GRUNDSTÜCKSGRENZE
LÜ Bad
BAD
FLIESEN
3,53 m²
VR
HOLZ
2,28 m²
ZIMMER
HOLZ
27,84 m²
BALKON
PLATTEN
8,21m²
TERRASSE
PLATTEN
4,32 m²
WC
GANG
FEUERMAUER
Geländer H=1,00 m
8,32/3×2 = 5,55m
3,80<5,55
< 2/3 FASSADENLÄNGE
GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS
45° LICHTEINFALL
12,00M ZU HAUPTHAUS

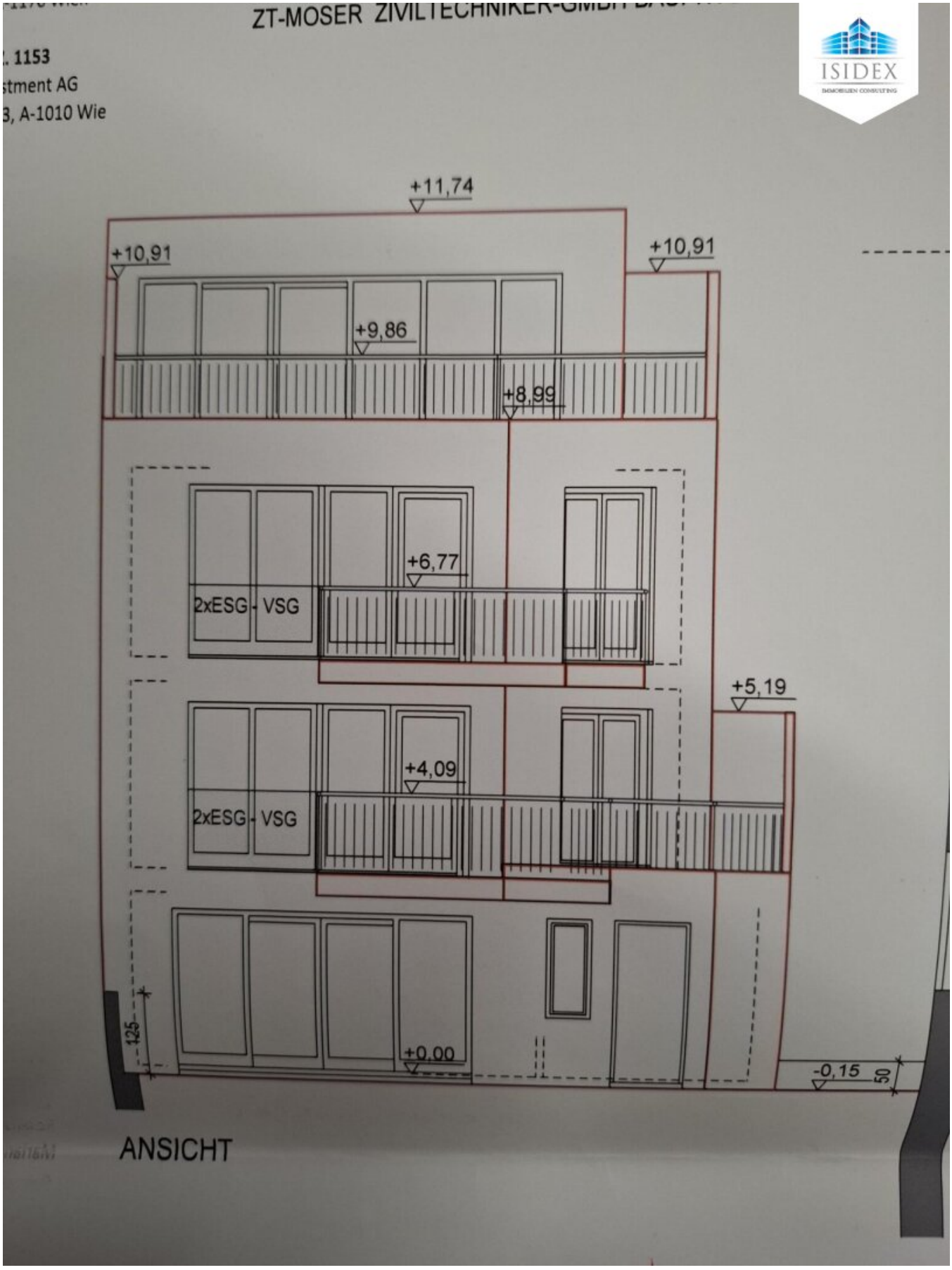


GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

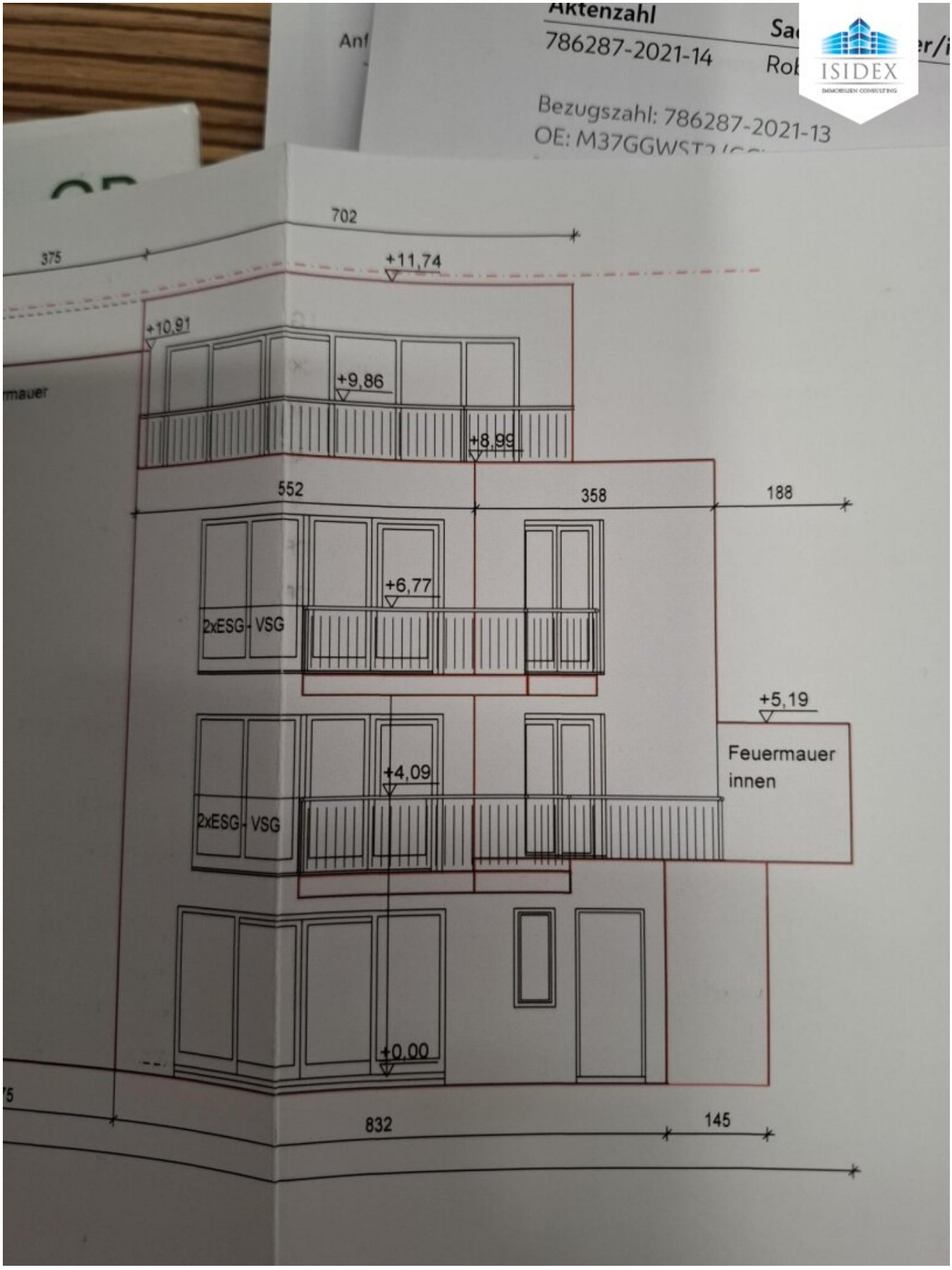

A
B
279
GRUNDSTÜCKSGRENZE
42
422
871
32
375
16 STG
18/26
GH=1,00 m
100
5A
ZIMMER
HOLZ
15.03 m²
+8,66
FIX
Hebe-Schiebetür
FIX
100/210
195/210
100/210
100/210
100/210
TERRASSE
PLATTEN
25.58 m²
+8,85
Geländer H=1,00 m
552
652
840
GRUNDSTÜCKSGRENZE
172
16
357
100/155
WC
GANG
GRUNDSTÜCKSGRENZE
A
B
GRUNDRISS 3.OBERGESCHOSS

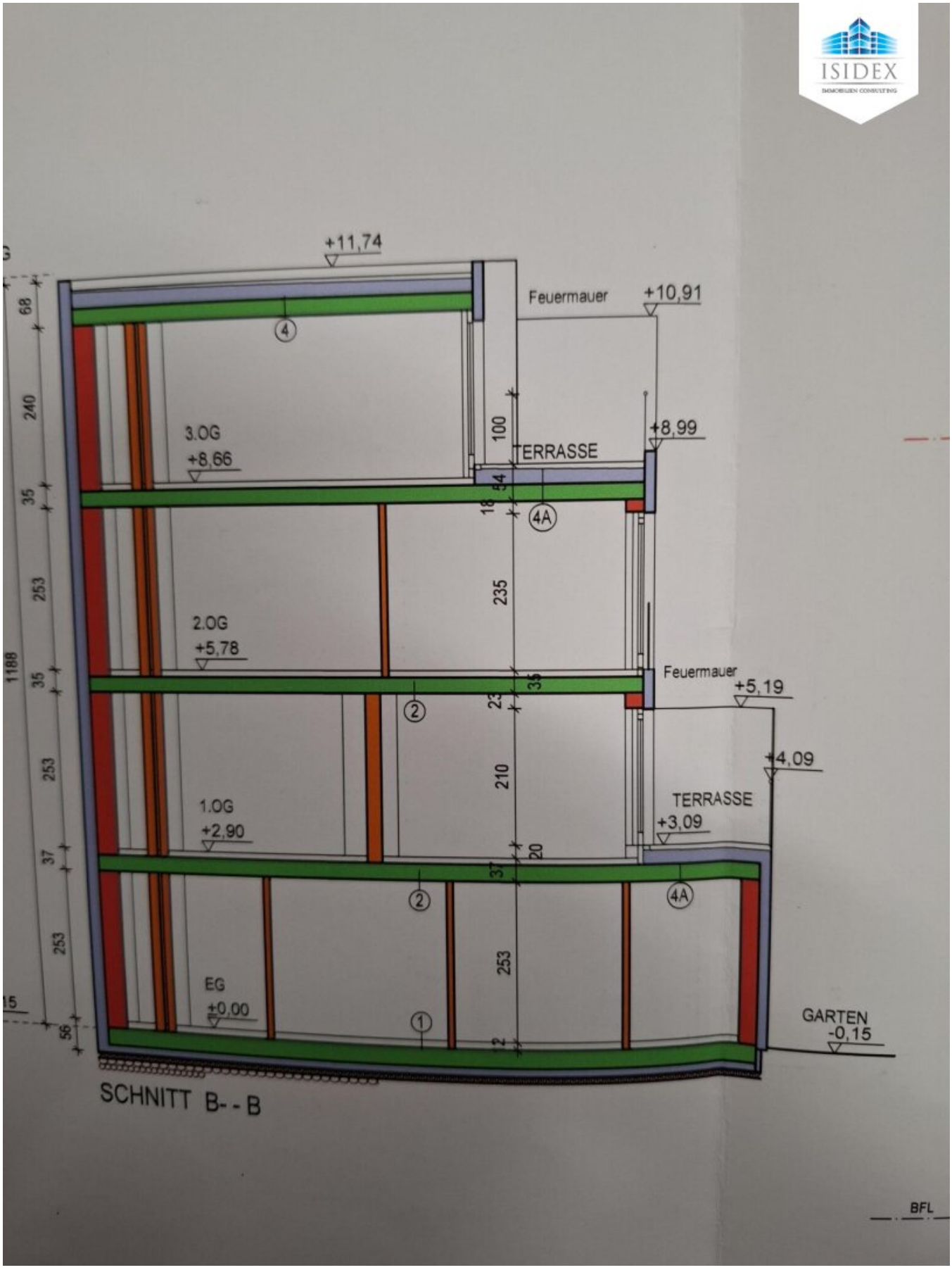
ZT-MOSER ZIVILTECHNIKER-GMBH

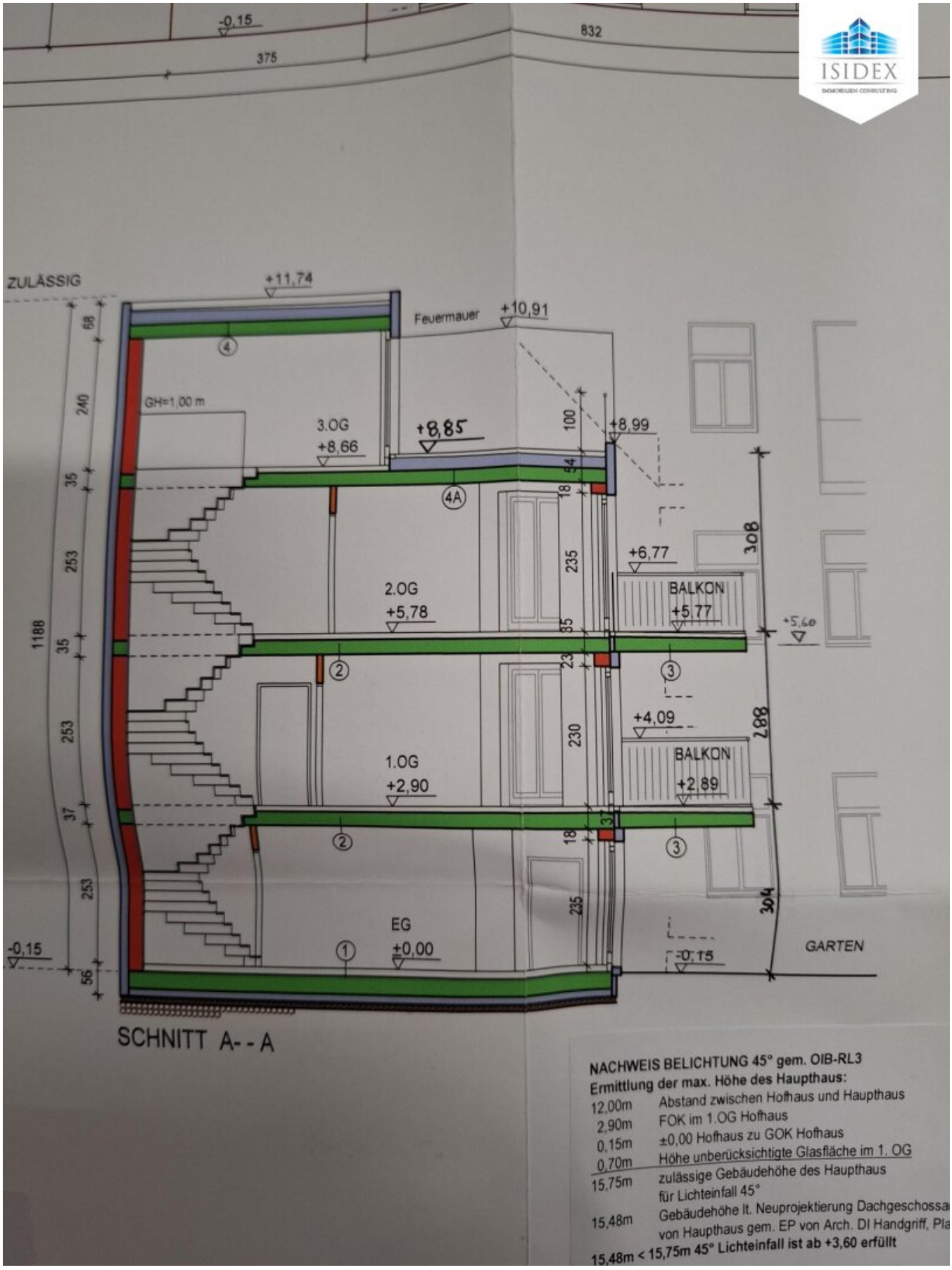
. 1153
stment AG
3, A-1010 Wie



ANSICHT


Aktenzahl
786287-2021-14
Bezugszahl: 786287-2021-13
ISIDEX
IMMOBILIEN CONSULTING
702
375
+11,74
+10,91
+9,86
+8,99
552
358
188
+6,77
2xESG - VSG
+5,19
Feuermauer
innen
+4,09
2xESG - VSG
+0,00
832
145


+11,74
Feuermauer
+10,91
3.OG
+8,66
TERRASSE
+8,99
2.OG
+5,78
Feuermauer
+5,19
+4,09
1.OG
+2,90
TERRASSE
+3,09
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.