

3-Zimmer-Wohnung mit Lift und Stadtblick in 1100 Wien



Objektnummer: 15734

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenhofgasse 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	64,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	258.900,00 €
Betriebskosten:	120,09 €
Heizkosten:	121,37 €
USt.:	37,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

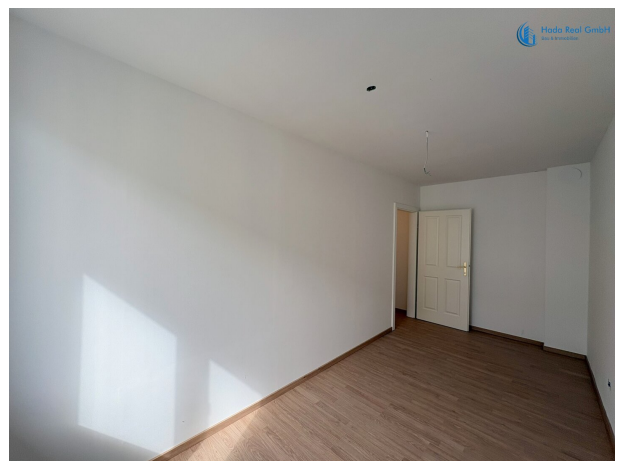


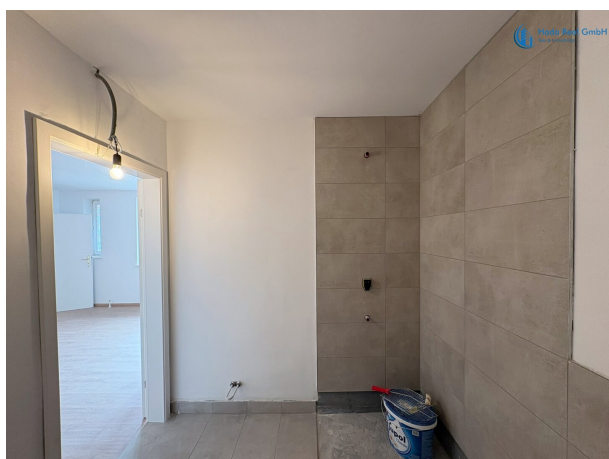
Herr Aldin Dacic

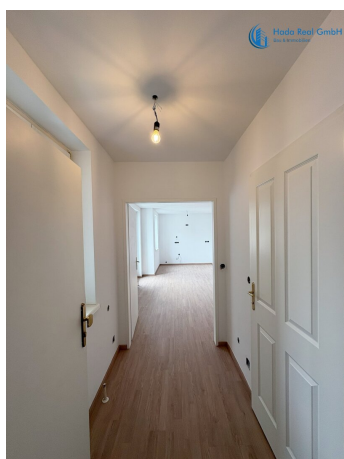
Hada Real
Pappenheimgasse 47 / 1-2
1200 Wien

T +43 664 1020156





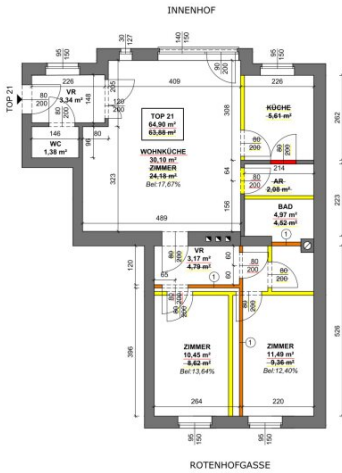




ÜBERSICHTSPLAN



4. STOCK



LEGENDE:

- ALT, ABRUCH
- BESTAND
- NEU, ZIEGELMAK. EI 90
- LEICHTBAU / TROCKENBAU

① ZWISCHENWAND GIPSKARTON:
1,25 cm Gipskartonplatte
(Nassräume mit Feuchtraumplatten)
7,50 cm Unterkonstruktion
dazw. Mineralwolle 7,5 cm
1,25 cm Gipskartonplatte
(Nassräume mit Feuchtraumplatten)
10,00 cm

Ⓕ FUSSBODENAUFBAU BAD / WC:
1,50 cm Keramische Platten verklebt
0,20 cm Verbundabdichtung inkl. 15 cm Wandhochzug
5,00 cm Beton Estrich
0,10 cm PE-Folie
3,00 cm TDPT Trittschall Dämmplatte 3030
- Ausgleichsschicht
- Decke - Bestand

- BEHEIZUNG UND WM-AUFBREITUNG - MIT GASETAGENHEIZUNG
- BESTEHENDE MASSE SIND PLANMASSE
- RAUCHWÄRMELÖSER LT. OIB-220.2-029/23 PUNKT 3.11
- DURCH DIE BAULICHEN ÄNDERUNGEN - ENTSTEHET KEINE STELLPLATZVERPFLICHTUNG

BAUANZEIGE

FÜR BAULICHE ÄNDERUNGEN IN
1100 WIEN, ROTENHOFGASSE 20 IDENT
MUHRENGASSE 7, TOP 21
EZ 1437, KAT. GEM. 01101 FAVORITEN

GRUNDRISSAUSZUG 4. STOCK

M 1:100

PLANNUMMER: EP01/1436/24 DATUM: 22.07.2024

BAUWERBER:

BEHÖRDE:

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSER:

POLLERES BAU GMBH
7210 Mattersburg, Hauptstrasse 3
office@polleres.at

BAUFÜHRER:

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock mit Lift und Stadtblick in Wien-Favoriten – fertiggestellt zum Einzug.

Die Wohnung liegt im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Rotenhofgasse, Ecke Muhrengasse. Auf rund 64,90 m² Wohnfläche verteilen sich eine große Wohnküche, zwei getrennte Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Vorraum und einen Flur. Der klare Grundriss eignet sich für Paare und kleine Familien ebenso wie für eine Wohnung mit Arbeitszimmer oder als Anlageobjekt.

Raumaufteilung laut Plan:

Wohnküche ca. 30,10 m²

Zimmer ca. 11,49 m²

Zimmer ca. 10,45 m²

Badezimmer ca. 4,97 m²

Separates WC ca. 1,38 m²

Vorraum ca. 3,34 m²

Flur ca. 3,17 m²

Zustand und Fertigstellung:

Die Wohnung wurde umfassend erneuert. Wände und Decken sind neu gemalt, Innentüren sind vorhanden, in den Wohnräumen liegt neuer Laminatboden, Bad und WC sind verflies. Im Kaufpreis enthalten ist die Fertigstellung durch den Verkäufer: Das Badezimmer wird fertig ausgebaut, inklusive Duschverglasung, die Heizkörper werden montiert und die Elektroinstallation wird fertiggestellt. Badezimmermöbel und eine Küche sind nicht Teil des Kaufpreises; die Anschlüsse in der Wohnküche sind vorbereitet. Die Fertigstellung erfolgt in Kürze. Die Fotos zeigen den Bauzustand davor. Umfang und Ausführung der Restarbeiten werden im Kaufvertrag festgehalten.

Ausstattung und Haus:

Die Wohnküche hat zwei französische Fenster mit Geländer, ein Balkon ist nicht vorhanden. Aus dem 4. Stock bietet sich ein freier Blick über die Stadt. Das Haus ist massiv gebaut und verfügt über einen Personenaufzug. Ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung. Die

Wohnung ist bestandsfrei.

Energieausweis (Gebäudeausweis 2024):

HWB 65,1 kWh/m²a, Klasse C

fGEE 1,48, Klasse C

EEB 139,8 kWh/m²a

Gültig bis 08.09.2034

Kosten:

Kaufpreis 258.900,00 €. Monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung 373,88 € inklusive USt, bestehend aus Betriebskosten, Heizkosten, Reparaturrücklage und Liftkosten. Heiz- und Warmwasserkosten werden über die Hausverwaltung abgerechnet. Nebenkosten für den Käufer: Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragungsgebühr 1,1 %, Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Kontakt:

Herr Aldin Dacic

Konz. Immobilienmakler & BM (BGT)

Geschäftsführer der Hada Real GmbH

Pappenheimgasse 47 Top 1–2, 1200 Wien

? www.hada-real.eu

? [+43 664 10 20 156](tel:+436641020156)

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Bilder können AI modifiziert sein. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <175m

Klinik <150m

Krankenhaus <1.725m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <350m

Universität <825m

Höhere Schule <2.225m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <100m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap