Josefstadt I 2 Zimmer I EG I Zum Grünen Tor I 8. Bezirk I Roter Hof

SI Virtual Staging

Objektnummer: 1622

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roter Hof 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,46 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	254.900,00 €
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

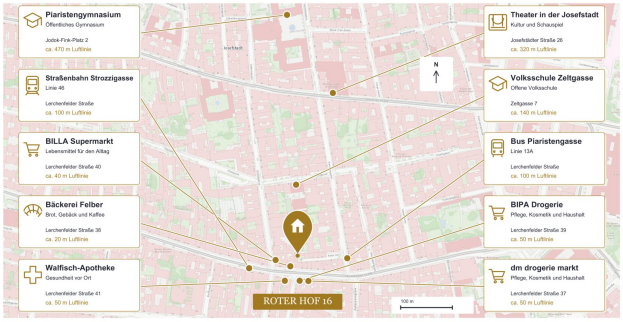
Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

viason
IMMOBILIEN

Scan me!

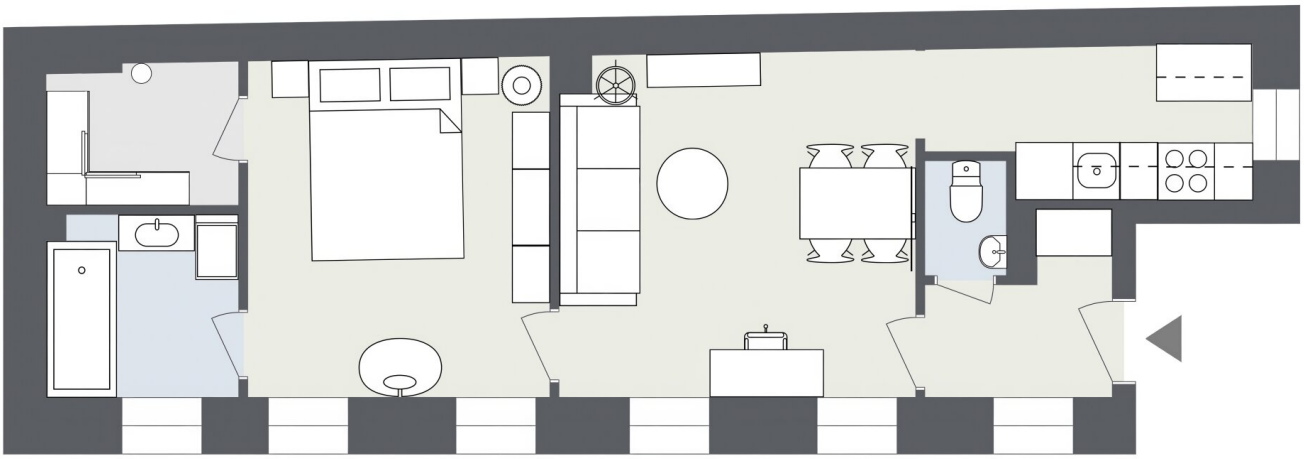
ALLES IN GEHWEITE

Roter Hof 16 | 1080 Wien



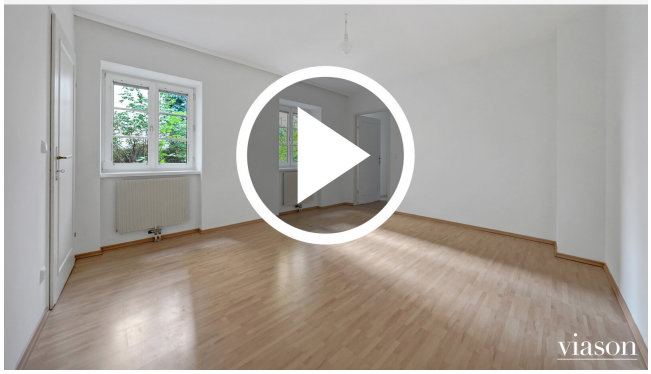
Nahversorgung · Bildung · Freizeit & Kultur · Öffentliche Verkehrsmittel

► Zeitlich begrenztes Angebot: wenn Sie uns zwischen dem **01.10.2026** und dem **31.10.2026** als Eigentümer einer Wohnung in Wien mit dem Wohnungsverkauf beauftragen, betragen die Kosten für den Verkäufer **0,5%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Für den Verkauf eines Hauses in Wien betragen die Kosten für den Verkäufer **0,8%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt im genannten Zeitraum. Konditionen für NÖ (Niederösterreich) auf Anfrage.



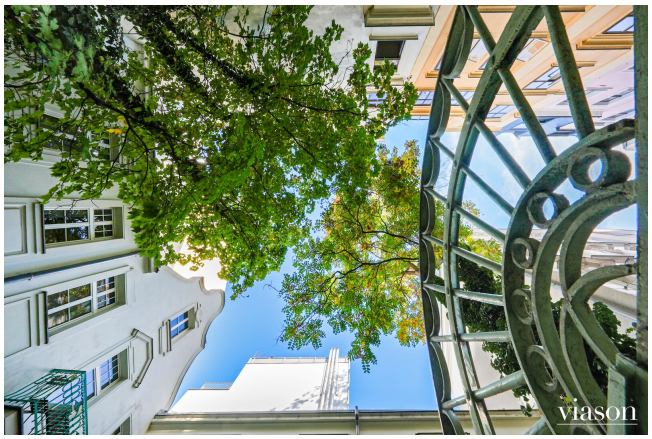
ROTER HOF 16 I 1080 WIEN

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Blick Roter Hof Richtung
Piaristengasse.

Blick Richtung
Roter Hof



Apartment

EG
viason

viason

viason

PAPIERS DÉCOUPÉS
MATISSE
VIRTUAL STAGING SI
viason

viason

viason

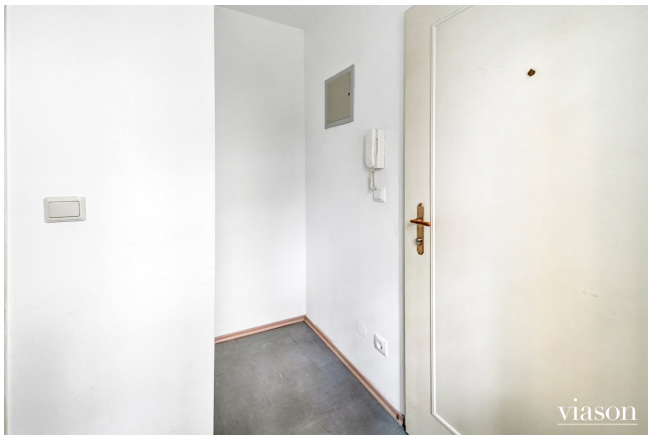
viason

viason

viason

Abstellraum

Waschmaschinenanschluss



VIDEO

3D PLAN

Nr. 1

VIRTUAL STAGING

TOP FOTOS

Kellerabteil

Fahrradraum

Waschküche

viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

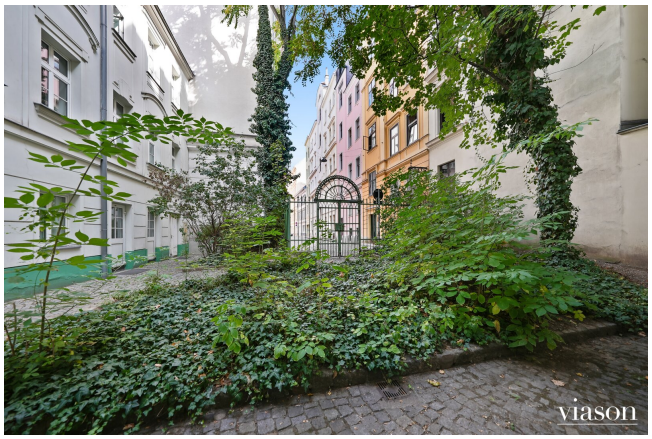
viason.at

viason

viason

viason

viason



Enjoy Theater in der Josefstadt

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

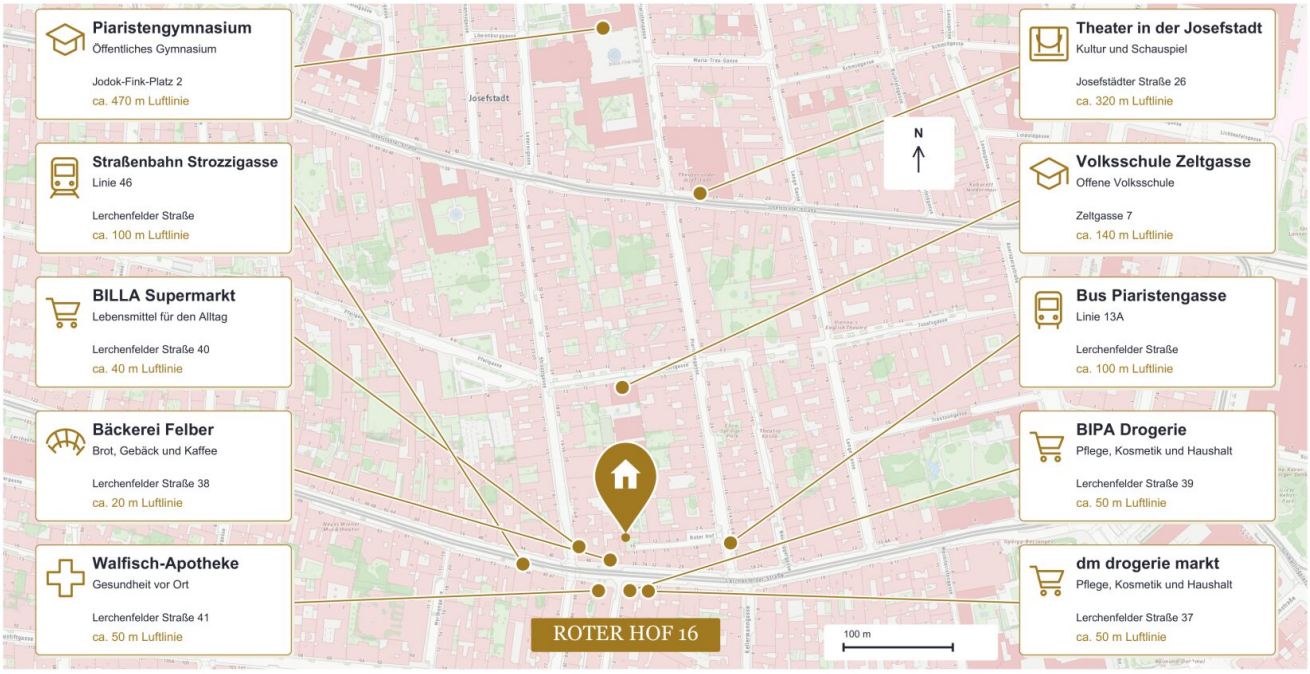
Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

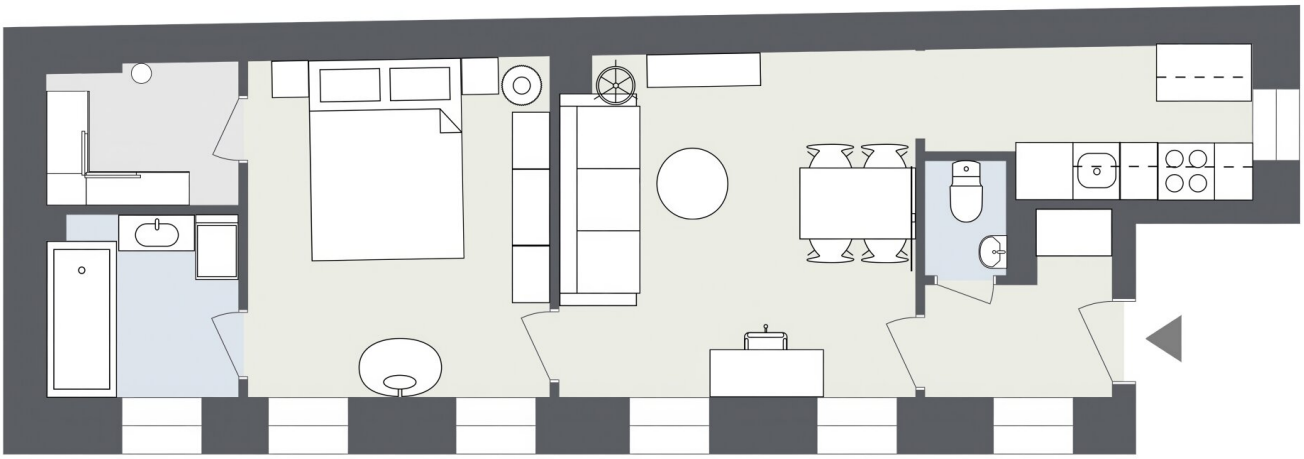
viason
IMMOBILIEN

ALLES IN GEHWEITE

Roter Hof 16 | 1080 Wien



Nahversorgung · Bildung · Freizeit & Kultur · Öffentliche Verkehrsmittel



ROTER HOF 16 I 1080 WIEN

viason

IMMOBILIEN

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.***

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason

VIDEO

3D PLAN

viason
IMMOBILIEN
Nr.1
laut Makler-Empfehlung.at

Nr. 1

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

Vorher Nachher

VIRTUAL STAGING

TOP FOTOS

viason

IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

Objektbeschreibung

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

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs **VIDEO** unter:

https://player.vimeo.com/video/1230953760?title=1&

IMMOBILIE VERKAUFEN?

? **Zeitlich begrenztes Angebot**: wenn Sie uns zwischen dem **01.10.2026** und dem **31.10.2026** als Eigentümer einer Wohnung in Wien mit dem Wohnungsverkauf beauftragen, betragen die Kosten für den Verkäufer **0,5%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Für den Verkauf eines Hauses in Wien betragen die Kosten für den Verkäufer **0,8%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt im genannten Zeitraum. Konditionen für NÖ (Niederösterreich) auf Anfrage.

INFOS DAZU: https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer

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** (Checkboxen 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, rene.schipits@schipits.at, +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. **46,46** m² 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 kleinen Geschirrspüler, 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 254.900,-
- **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. **46,46** m²
- **GESCHOSS**: Erdgeschoß – 1 Stufe hinauf ist 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, einem kleinen Geschirrspüler, einem Backofen
- **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 - 1 Stufen hinauf ist 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 - ca. 1,72 m²

- **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 254.900,-

- **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. Kaufvertragserrichterin & 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

Rücklagenstand per 12.08.2026: EUR 93.666,96

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 <475m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap