

**| GUT ANGEBUNDEN | ALTERSVORSORGE |
UNBEFRISTET VERMIETET**



Objektnummer: 1144724

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pasettistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1904
Wohnfläche:	77,77 m ²
Nutzfläche:	77,77 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	171.000,00 €
Betriebskosten:	242,64 €
USt.:	29,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10







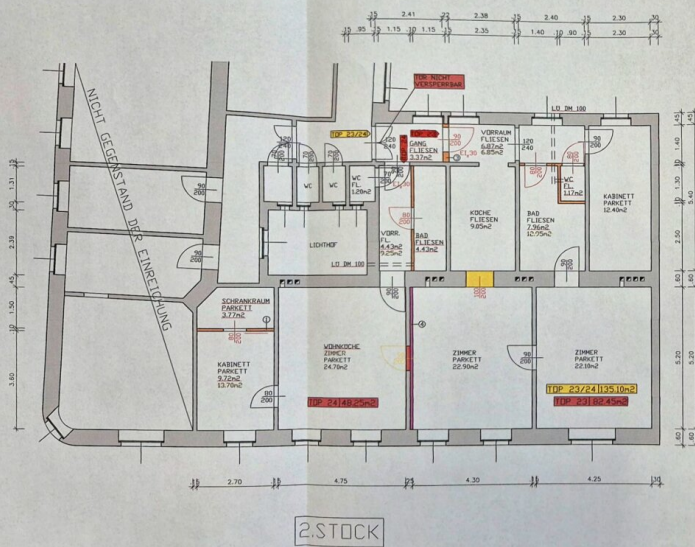


1. SCHEDEWÄNDE	
OKB	1,5 cm
CW 75	7,5 cm
dastr. DÄMMUNG TW-K750	5,0 cm
OKB	1,5 cm
U=0,420 W/m ² K	
Rw= 47,0 dB	

3. WOHNUNGSTRENNWAND	
2x OKB 1,25 cm	2,5 cm
CW 75	7,5 cm
dastr. DÄMMUNG TW-K775	1,5 cm
OKB	1,5 cm
CW 75	7,5 cm
dastr. DÄMMUNG TW-K775	1,5 cm
2x OKB 1,25 cm	2,5 cm
U=0,190 W/m ² K	
Rw= 69,0 dB	

4. WOHNUNGSTRENNWAND	
2x OKB 1,25 cm	2,5 cm
CW 75	7,5 cm
dastr. DÄMMUNG TW-K775	1,5 cm
OKB	1,5 cm
CW 75	7,5 cm
dastr. DÄMMUNG TW-K775	1,5 cm
2x OKB 1,25 cm	2,5 cm
U=0,190 W/m ² K	
Rw= 69,0 dB	

BEHEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG
MITTELS GASE TAGENKOMFORTHERME



DECUS
IMMOBILIEN

EINREICHPLAN

☒ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

ÜBER BAULICHE ÄNDERUNGEN IN
1200 WIEN, PASETTISTRASSE 24
TOP 23, TOP 24

KAT. GEM.: BRIGITTENAU
GST.NR.: XXX
EZ.: 3472

M 1:100

DATUM: 26-09-2016

PLANNR: 26-09-2016

ZIEGEL ABBRUCH BESTAND
BETON STAHL DÄMMUNG
STAHLBETON TROCKENBAU HOLZ LEICHTBW GLAS

BAUWERBER

Wys Rolt
RODZET URBANCZYK

BAUFÜHRER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

AWMD
Bau und Planungs GmbH
Springergasse 16/2
1020 Wien
Tel.: 0664 325 94 08
Fax: 02246/ 50 117

BEHÖRDE

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe Ost, Stadterneuerung

Zl.: MA 37/849054-2016-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 B

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Bruckner
Oberstadtbaurat
Wien, 08.11.2016



No. 3, 1920

90 9, 1020



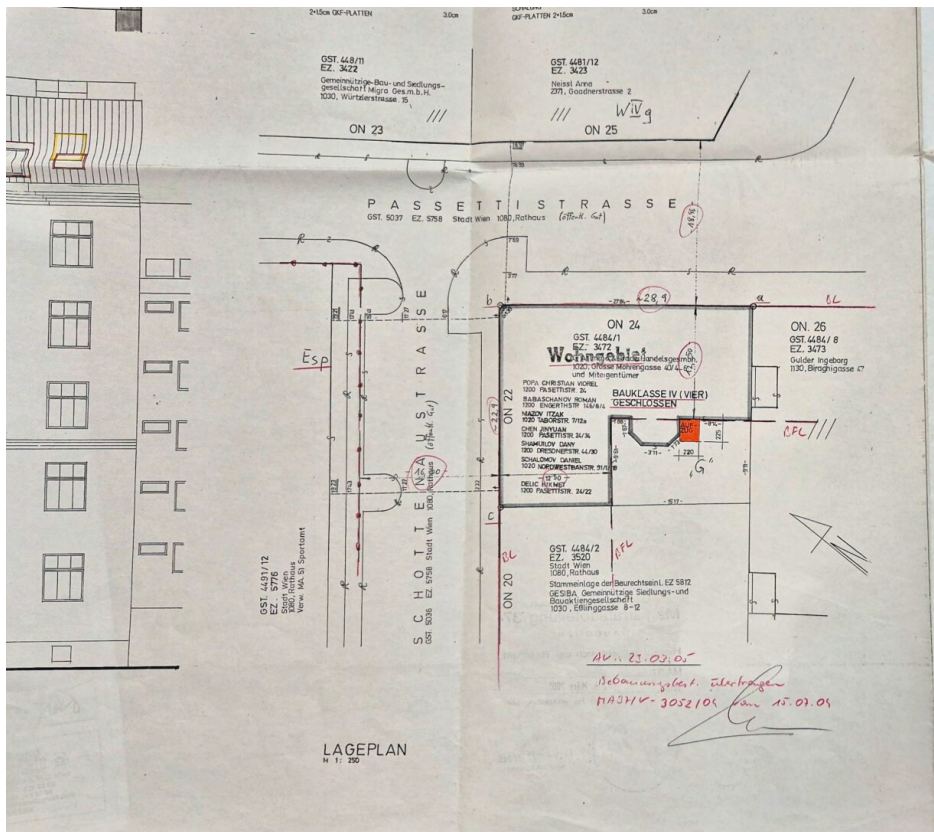
1. DACHSCHRAUBE

- GST. 448/11
EZ. 3422
Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-
gesellschaft Neuss Ges.m.b.H.
1030, Wurfelstrasse 15
- GST. 448/112
EZ. 3423
Neuss Amne
27A, Gadenhe

Gemeinnützige-
Gesellschaft 14,
1030, Württemberg

P A S S E T T I S T
087.1037 42.9758 596/1 Wien 1080, Rathaus (185)

100



DECUS

IMMOBILIEN

C

AUSWECHSLUNGSPLAN

ÜBER BAULICHE ABÄNDERUNGEN, AUFZUGSEINBAU U. DACHGESCHOSSAUSBAU IM HAUSE PASETTISTRASSE 24 / SCHOTTERSTRASSE 22, 1200 WIEN.

GST. 4484/1 EZ. 3472 KG. 01620 LEOPOLDSTADT

BAUWERBER: BAUVERFAHRER: BAUFÜHRER: PLANVERFASSER: BAUBEHÖRDE:

GA Immo & Trade GmbH
Topografie 331/6
1020 Wien
Tel. +43 1 219 55 64 - 0
Fax +43 1 219 55 64 - 4
Handy: 0664 336 56 80

GA Immo & Trade GmbH
Topografie 331/6
1020 Wien
Tel. +43 1 219 55 64 - 0
Fax +43 1 219 55 64 - 4
Handy: 0664 336 56 80

B.A.G.A.
Hof und Tiefbau GmbH
Jägerstrasse 1170 Wien
Tel. +43 1 219 55 64 - 0
Fax +43 1 219 55 64 - 4
Handy: 0664 336 56 80

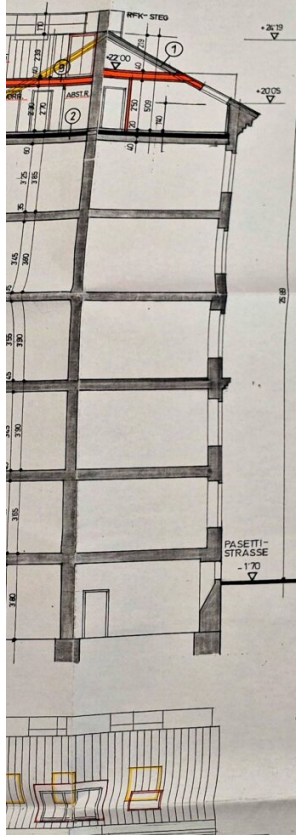
B.A.G.A.
Hof und Tiefbau GmbH
Jägerstrasse 1170 Wien
Tel. +43 1 219 55 64 - 0
Fax +43 1 219 55 64 - 4
Handy: 0664 336 56 80

Architektur Perle
Bauwerkstatt
Gartenstrasse 25 1150 Wien
Tel. +43 1 219 55 64 - 0
Fax +43 1 219 55 64 - 4
Handy: 0664 336 56 80

Magistratsbezirk 19
Zahl 10/1440/09
Beilagen
ERG: 17 FEB 2005
AUSGABE: 5. FEB 2005
25. JAN. 2005
31. JAN. 2005

7. Dez. 2004

PLANNHALT: ANSICHTEN, SCHNITTE M 1:100, LAGEPLAN M 1:250



AUFBAUTEN

1 DACHGÄWÄNDEN (WOHNUNGSBEREICH)

KERAMISCHES MATERIAL	
LÄTTUNG	3,0cm
1 LAGE DACHPAPPE	2,5cm
VOLLISOLIERUNG	2,5cm
PROTEKTION	4,0cm
DACHGÄWÄNDEN DACH	10,0cm
MINERALWOLLE WOP-S-S	10,0cm
DACHGÄWÄNDEN DACH	10,0cm
MINERALWOLLE WOP-S-S	10,0cm
LÄTTUNG	2,5cm
1 LAGE PE-FOLIE	-
2-15cm GKF-PLATTEN	3,0cm

2 WOHNUNGSSTRENNDECKE (DG)

GERÄTELAG	10,0cm
ZEMENTSTREICH GEM.	
ON 2222	5,0cm
1 LAGE PE-FOLIE	-
75cm TOP 25-20	2,0cm
STANLETON-KERAMISCHES	2,0cm
DACHGÄWÄNDENPLASTUNG U. BESCHÜTTUNG	
BESTEHENDE DOPPELBAUDECKE	

2A WOHNUNGSSTRENNDECKE (DG)

KERAM. BELAG	10,0cm
KUNSTSTOFF-FLECHTSTREIFEN	
DICHTUNG MIT HOCHDREH	0,3cm
ZEMENTSTREICH GEM.	
ON 2222	5,0cm
1 LAGE PE-FOLIE	-
75cm TOP 25-20	2,0cm
STANLETON-KERAMISCHES	2,0cm
DACHGÄWÄNDENPLASTUNG U. BESCHÜTTUNG	
BESTEHENDE DOPPELBAUDECKE	

3 TERRASSENBODEN DG

PLATTENBELAG	3,0cm
FENKES	2,5cm
1 LAGE TRENNLAGE	10,0cm
FLECHTSTREIFENABDICHTUNG	
1 LAGE BETONDAUBENBAH	10,0cm
LOSSE, STÜTZE, GELBST	10,0cm
WPS-G EXTRUD. POLYSTYROL	-
1 LAGE DAMPSPERRE	-
1 LAGE AUSGLEICHBAH	10,0cm
STÄHLETON-KERAMISCHES	10,0cm

4 FEUERMAUER DG

BESTEHENDES MAUERWERK	30,0cm
METALL-UNTERKONSTRUKTION	8,0cm
DACH. MIN. WOP	8,0cm
1 LAGE PE-FOLIE	-
2-15cm GKF-PLATTEN	3,0cm

5 AUSSENWÄNDE U. LICHTHOF

ÄUSSERPUFZ. GEM.	2,0cm
KOLLEKTORENBÄNDEL	0,5cm
SCHÜLUNG	2,5cm
KOLLEKTORENBÄNDEL	0,5cm
DACH. MIN. WOP	8,0cm
LÄTTUNG	2,5cm
1 LAGE PE-FOLIE	-
2-15cm GKF-PLATTEN	3,0cm

6 GANGTRENNWÄNDE

10-15cm GKF-PLATTEN	12,5cm
METALL-UNTERKONSTRUKTION	8,0cm
DACH. MINERALWOLLE	8,0cm
MAUERWERK-FRÄH	22,0cm
WENIGPUFZ	1,0cm

7 WOHNUNGSSTRENNWÄNDE

2-15cm GKF-PLATTEN	3,0cm
UNTERKONSTRUKTION	7,5cm
DACH. MINERALWOLLE	8,0cm
2-15cm GKF-PLATTEN	3,0cm
ABSTAND	7,5cm
UNTERKONSTRUKTION	8,0cm
DACH. MINERALWOLLE	8,0cm
2-15cm GKF-PLATTEN	3,0cm

8 ZWISCHENWÄNDE

10-15cm GKF-PLATTEN	12,5cm
METALL-UNTERKONSTRUKTION	7,5cm
DACH. MIN. WOP	8,0cm
10-15cm GKF-PLATTEN	12,5cm

9 FLACHDACHAUFBAU

BEDECKUNG	0,3cm
DACHPAPPE	0,3cm
VOLLISOLIERUNG	2,5cm
KOLLEKTORENBÄNDEL	10,0cm
DACH. MIN. WOP	8,0cm
PE-FOLIE	-
SCHÜLUNG	2,5cm
GKF-PLATTEN 2-15cm	3,0cm

10 GAUFENAUFBÄU

BEDECKUNG	0,3cm
DACHPAPPE	0,3cm
VOLLISOLIERUNG	2,5cm
KOLLEKTORENBÄNDEL	24,0cm
DACH. MIN. WOP	24,0cm
PE-FOLIE	-
SCHÜLUNG	2,5cm
GKF-PLATTEN 2-15cm	3,0cm

1 SCHACHTMAUERWERK

ÄUSSERPUFZ	15,0cm
SCHACHTMAUERWERK	2,0cm
ÄUSSERPUFZ	15,0cm

ANMERKUNG:
DIE HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG DER WOHNUNGEN FOLGT ÜBER GAS-KOMBITHERMEN.
DIE VERHÖFFUNGEN IM DG. WERDEN ABGEMAUERT.
INNENLEGENDE WC UND BÄDER WERDEN MECHANISCH ENTLÜFTET.
ALLE WC-SCHÄLEN SIND ABNEHMBAR.
DIE FUSSBÖDEN IN NASSRÄUMEN WERDEN FLÜSSIGKEITSDICHT MITHIN DIE WOHNUNGEN ERHALTEN IM KELLER EINLAGERUNGSRÄUME.
SÄMTLICHE KANALLEITUNGEN PVC HART ZUGELASSEN. 2% GEFÄLLE.

LEGENDE:

BEISTAND, ABBRUCH, NEUE BAUTEILE

GST 448/11
EZ 3422

Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-
genossenschaft Mikro-Ges.m.B.H.
1030, Würtelstrasse 15

GST 448/12
EZ 3423

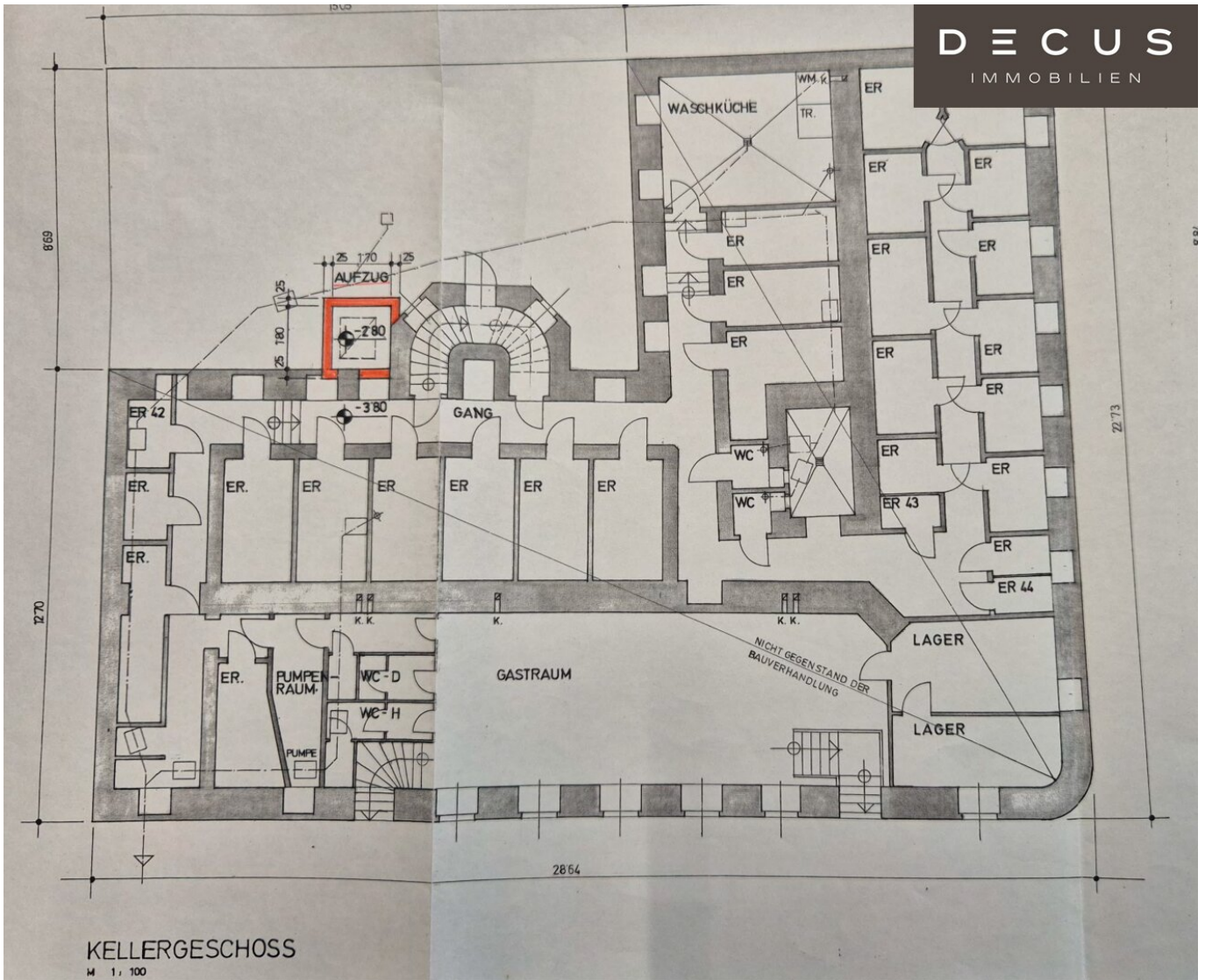
Neisel Anna
277, Gadenstrasse 2

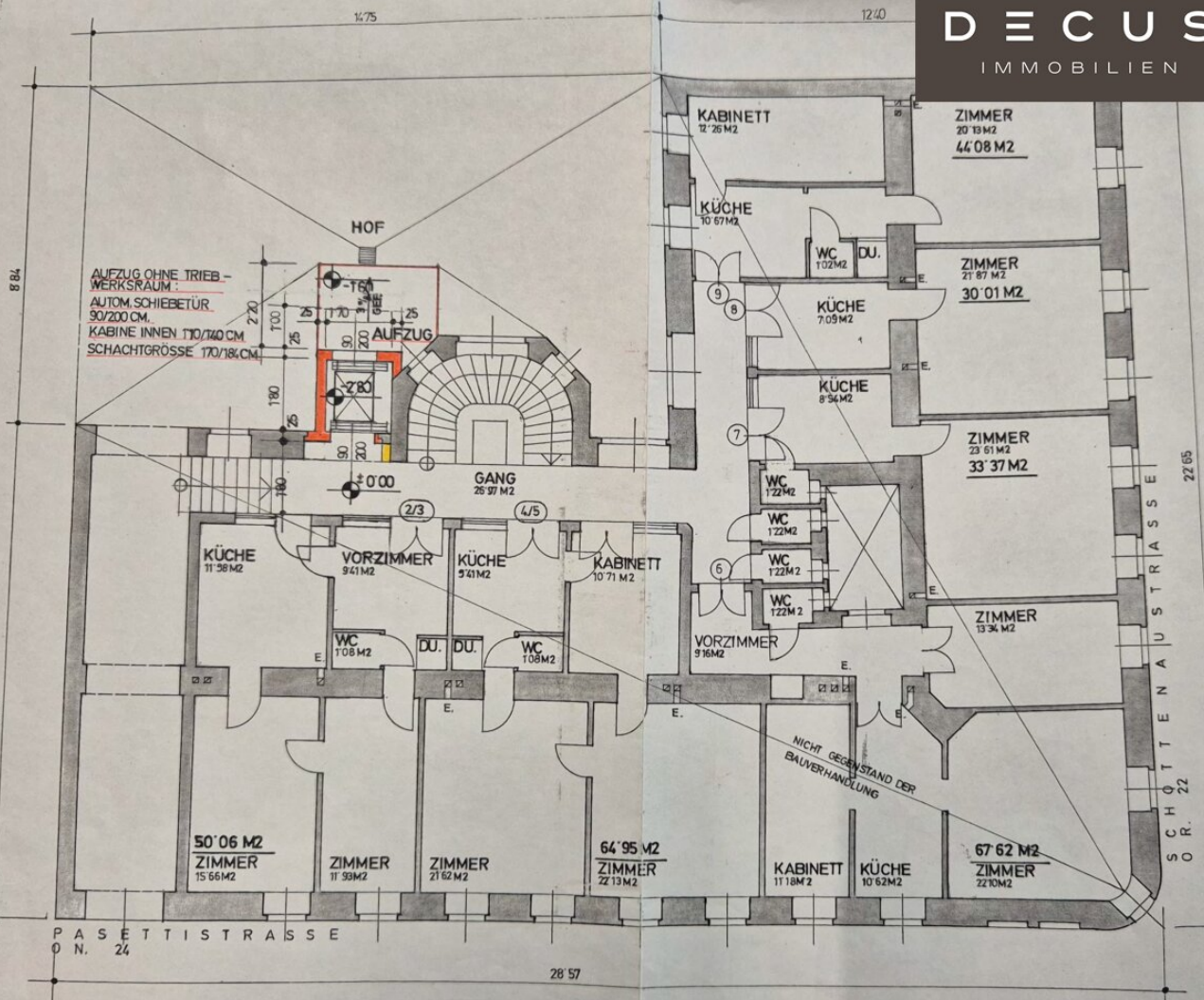
ON 23

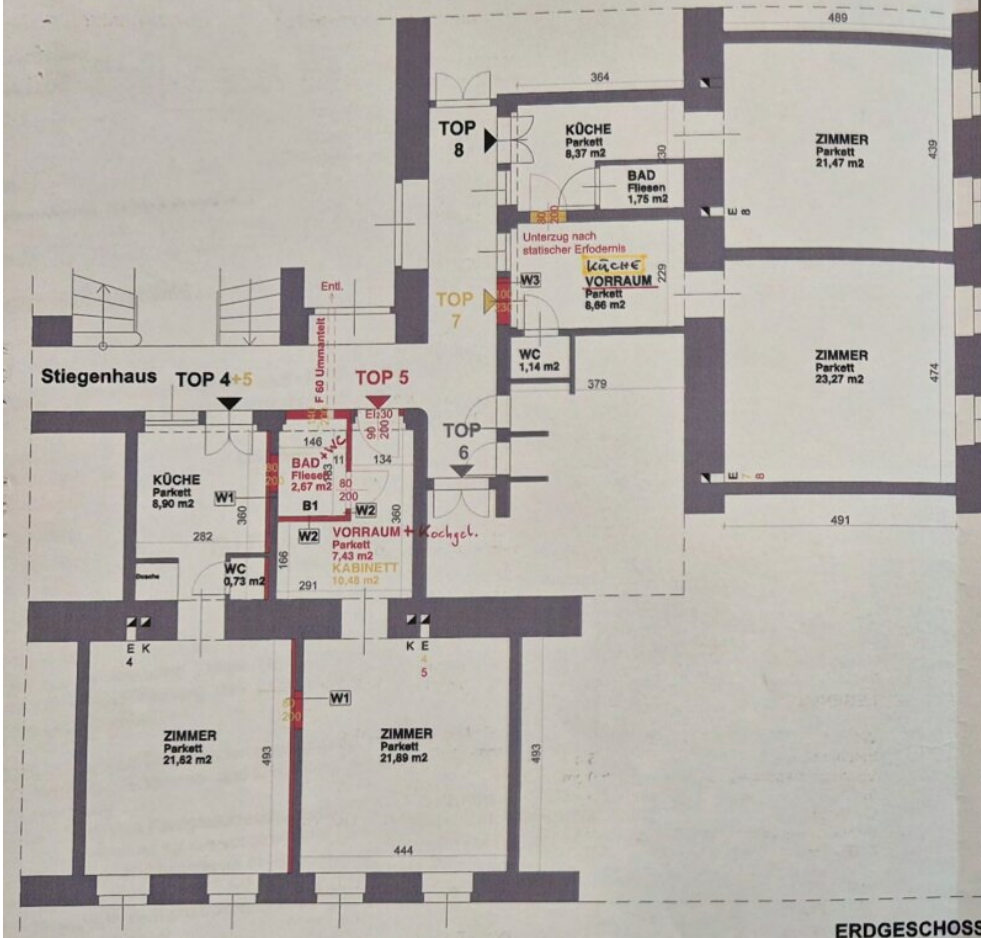
ON 25

PASSETTI STRASSE

©







TOP 8
61,77 m²
29,84 m²

TOP 7
31,93 m²

TOP 4+5
31,35 m²
64,95 m²

TOP 5
29,32 m²

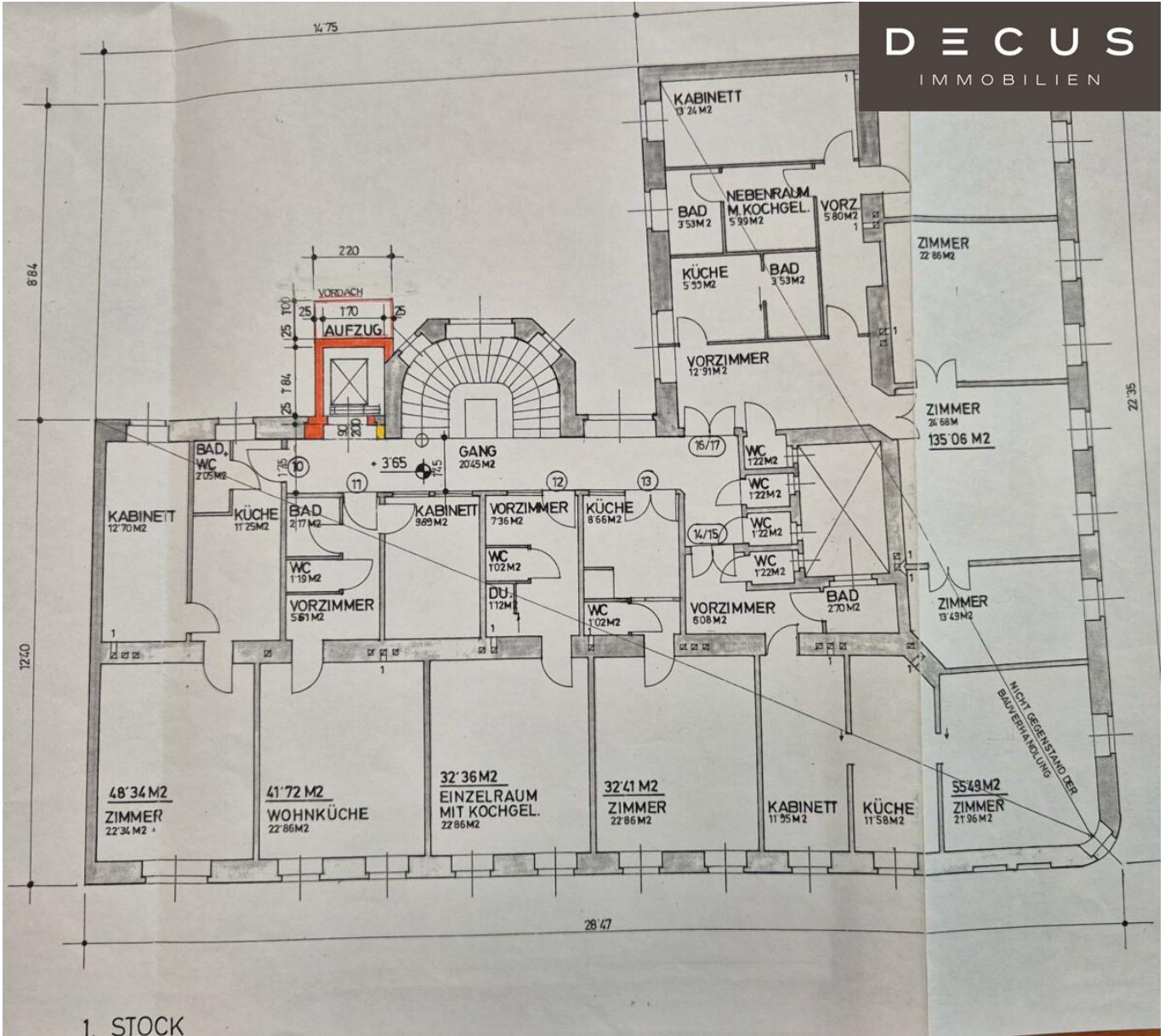
LEGENDE

W1
Innenputz 1,5 cm
Vollziegelmauerwerk 18,0 cm
Innenputz 1,5 cm
C - Profil 7,5 cm
dazwi: Wärmedämmung / Steinwolle WD 50
GKP - Platte 1,5 cm

W2
GKP - Platte 1,25 cm
C - Profil 7,5 cm
dazwi: Wärmedämmung / Steinwolle WD 50
GKP - Platte 1,25 cm

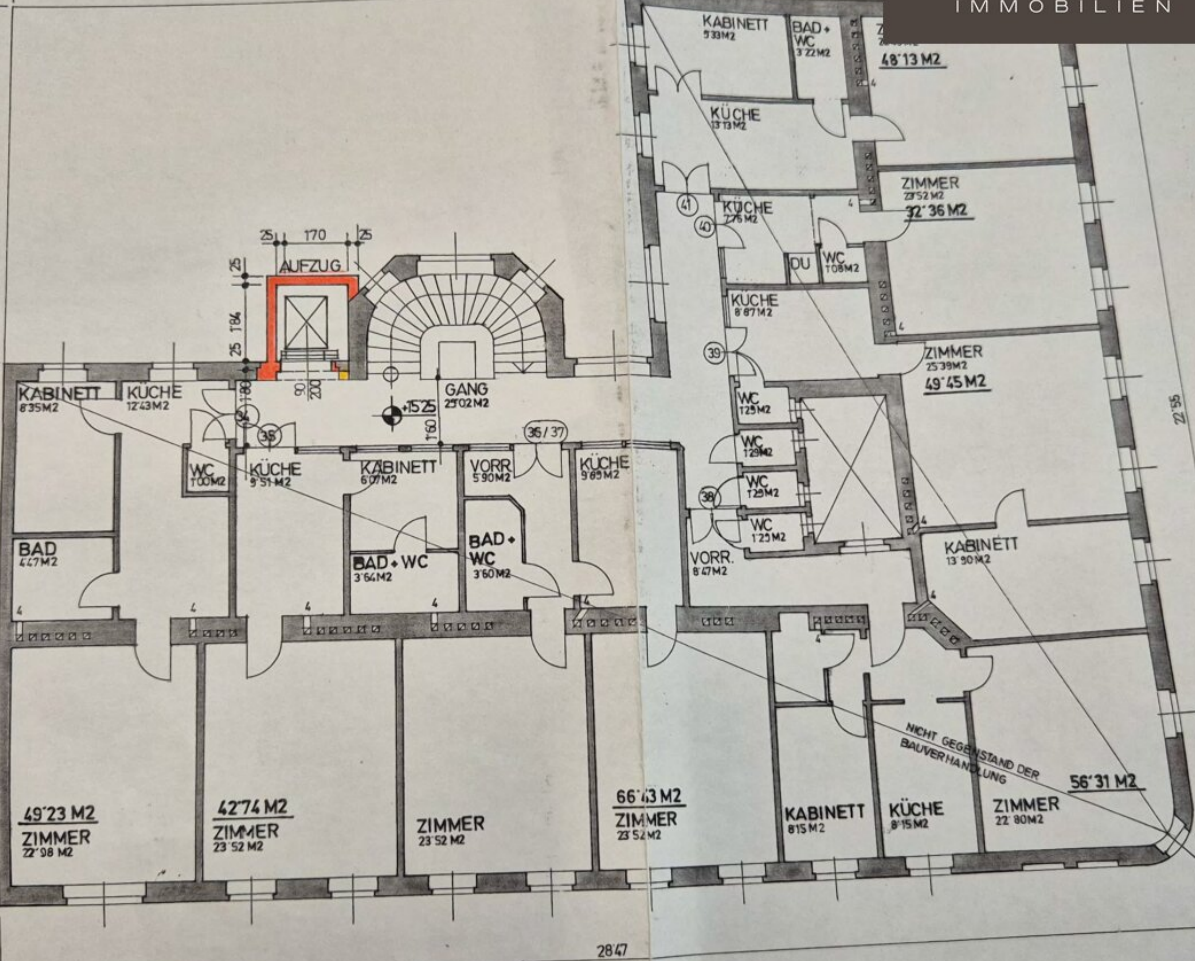
W3
Innenputz 1,5 cm
Vollziegelmauerwerk 24,0 cm
Innenputz 1,5 cm

B1
Fliesen 1,0 cm
Kleber 0,5 cm
Estrich 5,5 cm
Folie mit 15 cm Hochzug an den Wänden
Schüttung 5,0 cm
Gewölbedecke 18,0 cm
Innenputz 2,5 cm



1. STOCK

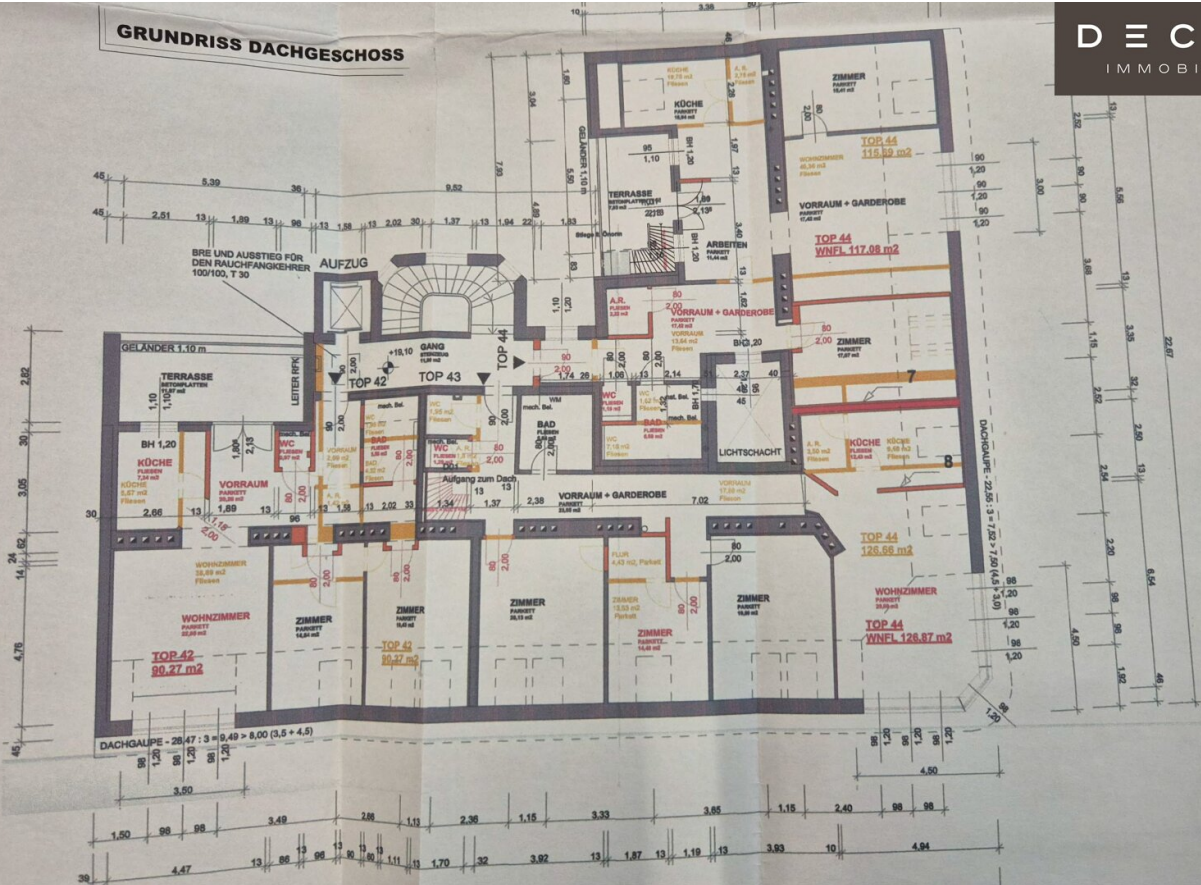
2. STOCK

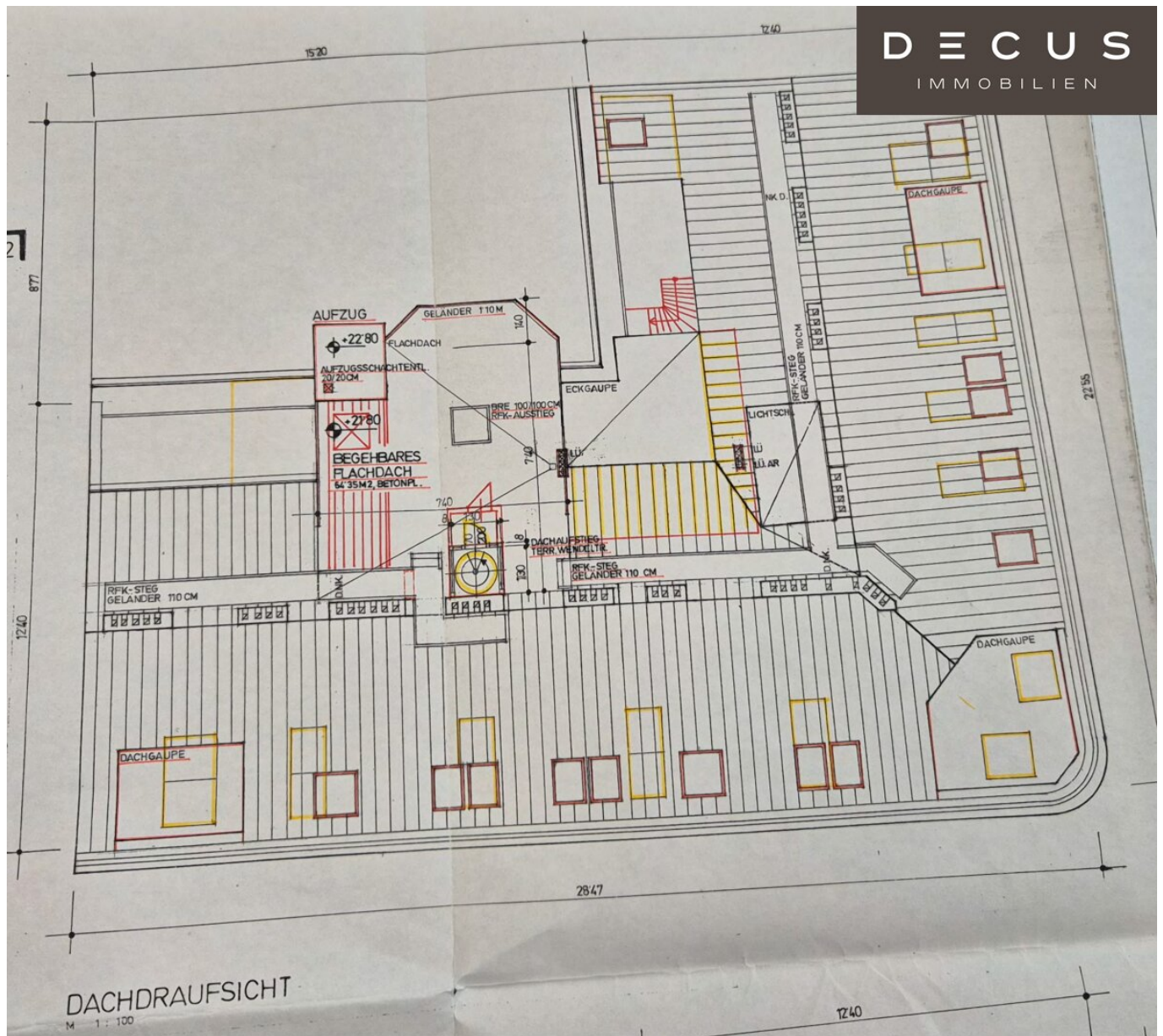


4. STOCK
M 1:100

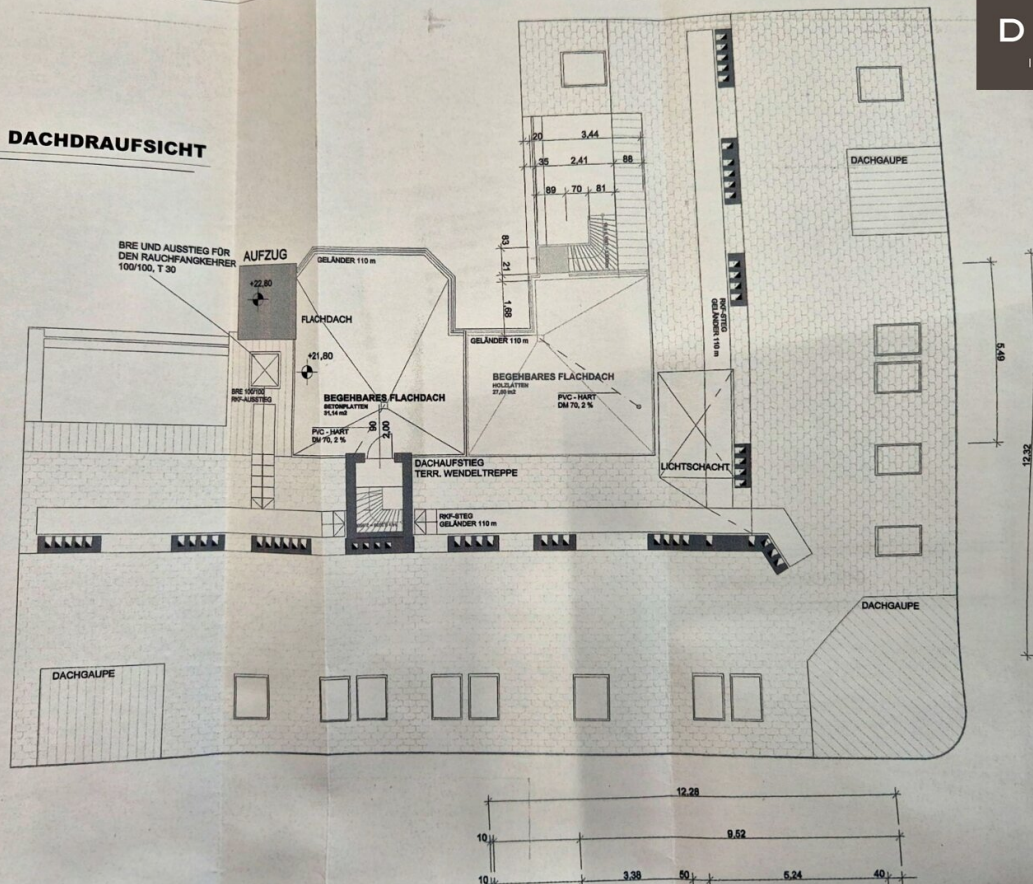
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

DECUS
IMMOBILIEN





DACHDRAUFSICHT



Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnungen nahe der U6-Station Handelskai – 20. Bezirk

Objektbeschreibung: Zum Verkauf stehen sechs klassisch charmante Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im 20. Wiener Gemeindebezirk, unweit der U6-Station Handelskai. Das Gebäude präsentiert sich mit einer kürzlich sanierten Fassade und einem gut erhaltenen Stiegenhaus, das den typischen Wiener Altbaucharakter bewahrt. Ein Personenlift sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und das Dach in einem sanierten Zustand, was die langfristige Wertentwicklung der Immobilie unterstützt. Die unbefristete Vermietung aller sechs Wohnungen garantiert eine beständige und sichere Einnahmequelle – ideal für Anleger und zur Altersvorsorge.

Technische Details: Die elektrische Steigleitung im Haus stammt aus dem Jahr 2000, gemäß dem letzten Gutachten. Ein neues Gutachten wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Gasleitungen wurden im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erneuert. Der Kanal wurde zuletzt im Jahr 2024 überprüft und wird aktuell im Jahr 2025 mit einem Inliner saniert. Die letzte B1300-Überprüfung im Haus wurde 2025 beauftragt, die Ergebnisse stehen noch aus. Das Dach wurde ebenfalls im Rahmen des Dachgeschossausbaus im Jahr 2000 erneuert, während die Fassade derzeit als renovierungsbedürftig gilt. Der Lift wurde am 21.09.2005 eingebaut, mit einer TÜV-Abnahme im selben Jahr. Es handelt sich um ein Modell von Thyssen. Die letzte Überprüfung des Lifts wurde ebenfalls von Thyssen durchgeführt.

Lage:

Die Wohnungen befinden sich im 20. Bezirk, in direkter Nähe zur U6-Station Handelskai. Die Lage bietet eine schnelle und bequeme Anbindung an das Wiener Stadtzentrum sowie zahlreiche Naherholungsgebiete entlang der Donau. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote, die das Wohnumfeld besonders attraktiv machen.

Details der Wohnungen

- **Top 9:** Diese Wohnung umfasst 46 m² und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 69,27 €. Die kompakte Größe und die Aufteilung sind ideal für Singles oder Paare.
- **Top 18:** Die Wohneinheit mit einer Fläche von 49 m² erzielt eine Netto-HMZ von 191,61 €.

- **Top 29:** Die größte Wohnung im Angebot erstreckt sich über 78 m² und erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 309,52 €.
- **Top 35:** Diese Einheit mit einer Fläche von 42 m² ist mit einer Netto-HMZ von 127,49 €
- **Top 36:** Die kompakte Wohnung mit 33 m² erzielt eine Netto-HMZ von 45,64 €
- **Top 37:** Ebenfalls mit 33 m² bietet diese Wohneinheit eine Netto-HMZ von 49,44 € und rundet das Angebot mit einer weiteren stabilen Vermietung ab.

Besonderheiten des Objekts:

- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und gesicherte Mieteinnahmen, mit Wertsteigerungspotential
- **Attraktive Lage im 20. Bezirk** – Nähe Handelskai und gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap