

**Charming Servitenviertel/Clusiusgasse 86 m2 saniert, 2
Bäder**



Wohntraum

Objektnummer: 3610_8133

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	ca. 1894
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



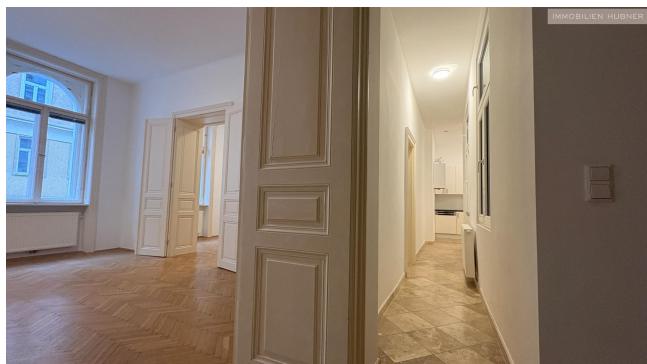
Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

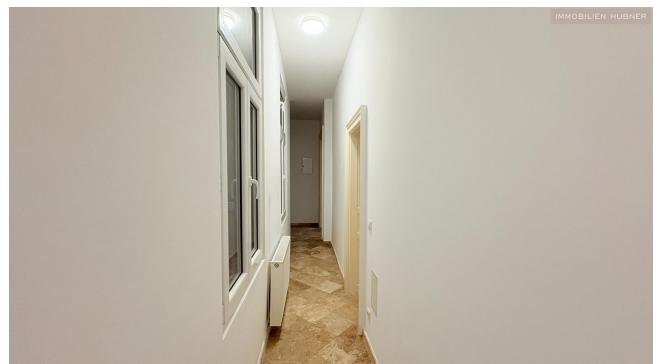
H +43 664 44 888 79



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

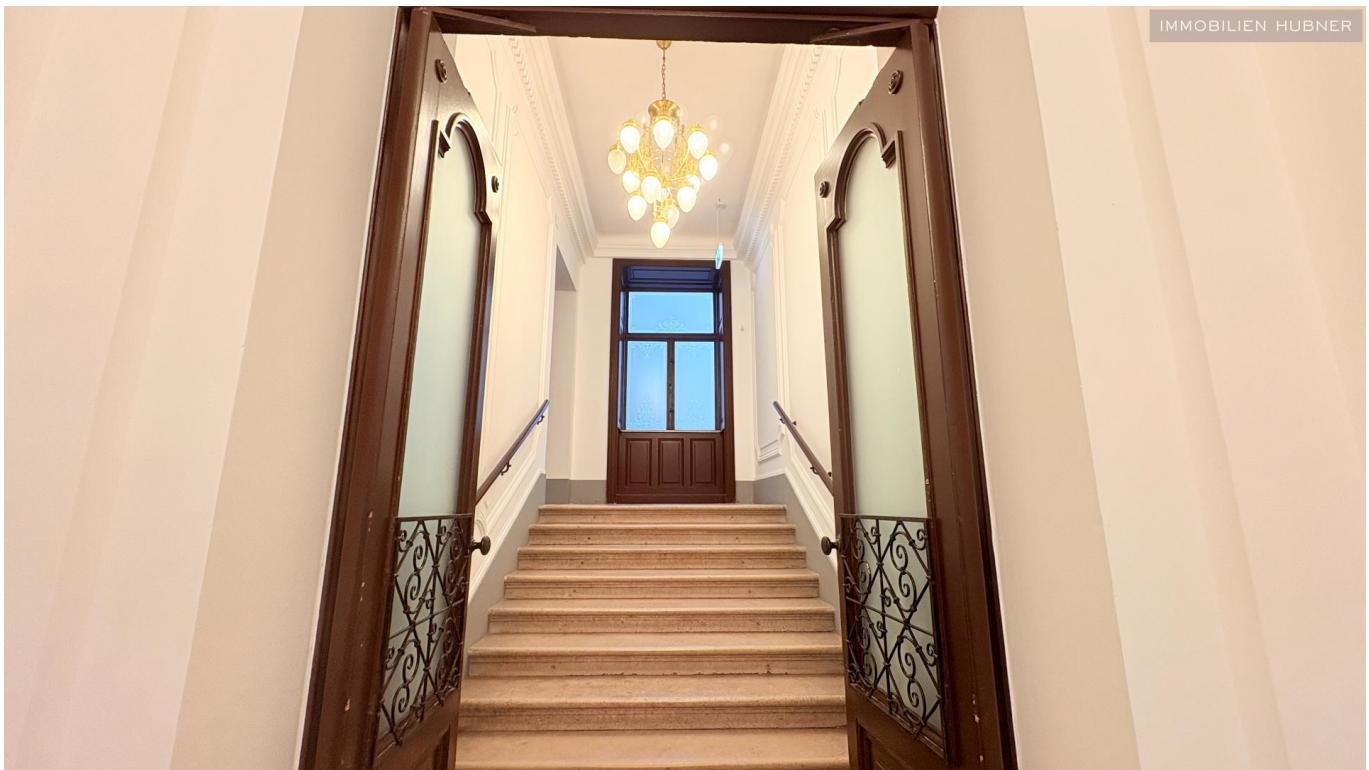


IMMOBILIEN HUBNER

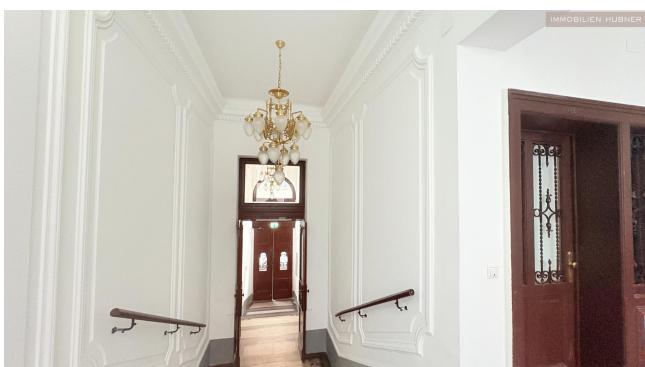


IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER





Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Altbau mit 2 Bädern, 3 Zimmern und viel Flair. Getragen vom Charme des hippen Servitenviertels mit wahnsinns Infrastruktur und noch dazu "the charming Flats"

3 tolle Zimmer mit 2 Bädern für das urbane Leben schlecht hin. The place to be!

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 86 m²

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Luxus von 2 Bädern und 2 Toiletten
- Wunderschöner Parkettboden
- Helle und große Räume
- Repräsentativer und schöner Altbau
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Sanierte Wohnung
- Funktionale und moderne Küche
- edle Steinböden im Vorraum und Küche
- Hohe Räume
- Gasetagenheizung
- Ein Stellplatz kann mit erworben werden(Kaufpreis auf Anfrage)

Zusatz: Die Stellplätze sind derzeit vermietet und werden lediglich zu einem Wohnungskauf zusätzlich mit zum Verkauf stehen.

RAUMAUFTHEILUNG IN STICHWORTEN

Die Wohnung verfügt über ca. 86,53 m², aufgeteilt in:

- Einladender Eingangsbereich ca. 18 m²
- 3 Zimmer, davon 2 zentral begehbar ca. 12,15 m², ca. 23,84 m², ca. 23,23 m²
- Großes Wannen und Duschbad ca. 5,68 m² gegenüber dem Schlafzimmer
- Kleineres Bad mit Dusche neben der Küche
- Zusätzliches, separates WC
- Vollwertige Küche mit dahinter liegenden kleinerem Duschbad ca. 3 m²

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre, Top 1+2

GRÄTZL & UMGEBUNG

SERVITENVIERTEL- wer es kennt kommt nie mehr los!

- Tolle Läden, spritzige Gastronomie, coole Bars, schöner Wochenmarkt, Palais Lichtenstein u.v.m

- Freizeitziele wie Rossauer Lände fußläufig schnell erreichbar
- Umfangreiches Sportangebot in der Umgebung:
-Tennisanlage in kurzer Distanz,
-sowie diverse Fitnessstudios
- Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre
- Augarten gut erreichbar, Innenstadt in 28 Minuten zu Fuss/ 8 Minuten mit der Rad über die Donau Lände. Eben THE PLACE TO BE AND STAY!

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Anbindung an Straßenbahnlinie und Schnellbahnlinie S45
- U4-Bahn-Anschluss, Friedensbrücke in 3 Minuten erreichbar (in 10 Minuten am Schwedenplatz)
- Nah dem Franz -Josefs Bahnhof, Nähe D- Wagen, Nähe Linie 5, Linie 12, N38, Linie 1

MONATLICHE KOSTEN BRUTTO

Betriebskosten € 209,17
 Reparaturfond 1 € 72,54
 Reparaturrücklage € 117,00
 Betriebskosten Honorar € 24,72
 GESAMT inkl. MwSt. € 423,43

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Strom, Heizung und Wasser - wird nach Verbrauch direkt verrechnet
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä.

Energieausweis

- HWB D, 145.4 kWh/m²a
- fGEE E, 2,92
- gültig bis 01.12.2032
- Baujahr 1894

ZUSATZ

Weitere Wohnungen werden im Haus zum Verkauf angeboten:

47 m² um € 315.650 unsaniert, 69 m² um € 461.250 unsaniert, 84,29 m² um € 643.750 saniert, 68 m² um € 449.000 unsaniert, 72 m² im DG um € 579.500 saniert, 90 m² im DG um € 719.000 saniert

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

VERTRAGSBEDINGUNGEN

Alle Kosten, Steuern und Gebühren für den Erwerb des Eigentums trägt der Käufer. Diese beinhalten insbesondere:

- Grunderwerbsteuer (nach aktuellem Satz vom Kaufpreis)
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Kosten für die Vergebührung und Eintragung eines Hypothekardarlehens
- Vertragserrichtungskosten und Grundbuchdurchführung über Frau Mag. Stanek

Rechtsanwälte StarkRecht

Hinweis: Frau Mag. Stanek Rechtsanwälte StrakRecht, wird mit der Abwicklung des Kaufvertrages beauftragt. Das Honorar beträgt 1,5 % zzgl. Barauslagen und Umsatzsteuer.

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme unter:

Anette Mazanec

+43 664 44 888 79

anette.mazanec@hubner-immobilien.comAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 145.4
edarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz D
wärmeverbrauch:
:
Faktor Gesa 2.92
mtenergieeffizienz:
Klasse E
Faktor Gesa
mtenergieeffizienz: