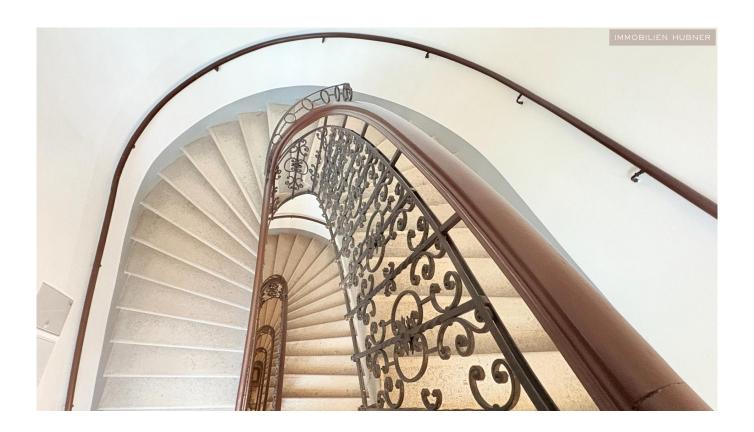
Charming Servitenviertel/Clusiusgasse 86 m2, 2 Bäder



Stiegenhaus

Objektnummer: 3610_8133

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Wohnung - Etage

Österreich 1090 Wien ca. 1894 Gepflegt Altbau

86,53 m²

3 2 2

1

D 145,00 kWh / m² * a

E 2,92

599.000,00€

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79









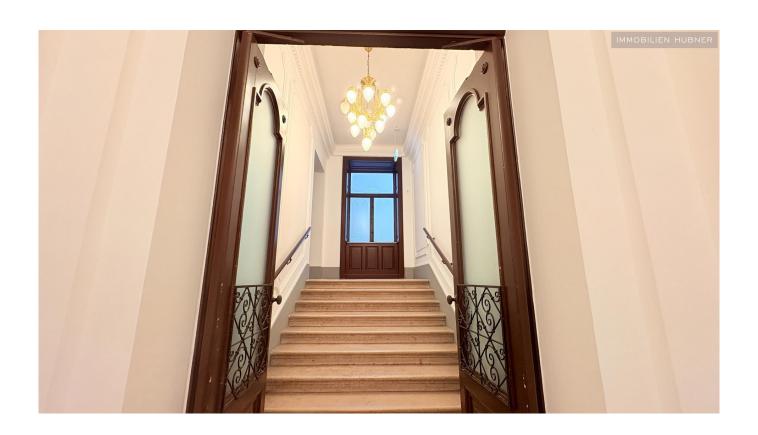






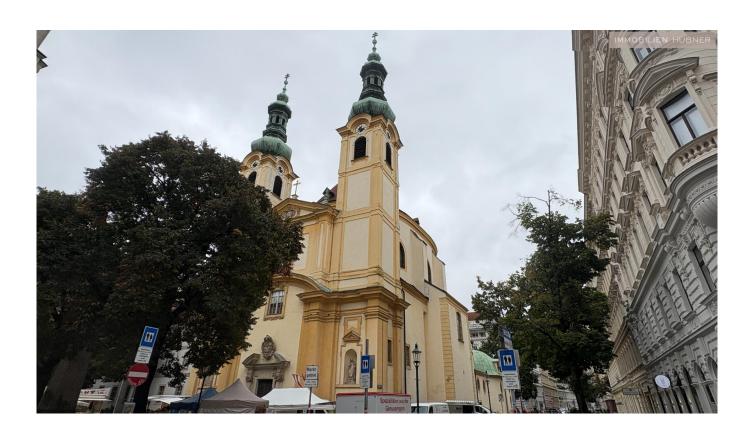












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Altbau mit 2 Bädern, 3 Zimmern und viel Flair. Hippes Servitenviertel 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.

Getragen vom Charme des Servitenviertels: Sämtliche Geschäfte des alltäglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zusätzlich erwartet Sie hier ein reichhaltiges Angebot an verschiedensten Restaurants und coolen Cafés in der näheren Umgebung, Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die U4 Friedensbrücke ist fußläufig in direkter Umgebung und auch der Franz-Josefs-Bahnhof ist in kürzester Zeit zu erreichen.

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.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

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

- Einladenden 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 liegendem 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 Fittnessstudios
- Lauf- und Radstrecken direkt vor der Haustüre
- Augarten gut erreichar, 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:

€ 315.650 - unsaniert, 461,250 - unsaniert, € 643.750 - saniert, € 449.000 - unsaniert DG € 579.500 - saniert , DG € 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 wärmebedarf

:

Faktor Gesa 2.92

mtenergieeffi

zienz:

Klasse E

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: