

**Top Preis Leistungsverhältnis nah dem  
Servitenviertel/Clusiusgasse, sanierungsbedürftig, ca.  
68,47 m², Hofruhelage!**



Eingangsflair

**Objektnummer: 3610\_8130**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1945
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	68,47 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 145,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,92
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

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

H +43 664 44 888 79













# Objektbeschreibung

Das Servitenviertel gehört zu den beliebtesten und urbansten Spots in Wien.

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Altbau mit viel Flair.

Getragen vom Charme des hippen Servitenviertels mit wahnsinns Infrastruktur und noch dazu "the charming Flats"

3 tolle Zimmer, Küche und Bad, das urbane Leben schlecht hin. The place to be!

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Helle und große Räume
- Repräsentativer und schöner Altbau
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Küche mit Fenster
- Hohe Räume
- 2. Stock mit Lift
- 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. 68,47 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- Einladenden Eingangsbereich ca. 8,12 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer ZENTRAL begehbar ca. 14,13 m<sup>2</sup>, ca. 20,43 m<sup>2</sup>, ca. 15,20 m<sup>2</sup>
- Kleineres Bad
- Zusätzliches, separates WC

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock, Top 12

## 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 € 165,69  
Reparaturfond 1 € 63,24  
Reparaturfond Aufzug € 27,20  
Reparaturfond € 102,00  
Betriebskosten Honorar € 19,58  
GESAMT inkl. MwSt. € 398,80

#### 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:

69 m<sup>2</sup> um € 461.250 unsaniert, 86 m<sup>2</sup> um € 599.000 unsaniert, 84,29 m<sup>2</sup> um € 643.750 saniert, 47 m<sup>2</sup> um € 315.650 unsaniert, 72 m<sup>2</sup> im DG um € 579.500 saniert, 90 m<sup>2</sup> im DG um € 719.000 saniert

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.

#### 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 Vergebühung und Eintragung eines Hypothekendarlehens
- 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.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 145.4

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 2.92

ntenergieeffi

zienz: