

**The Place to be, nahe dem Servitenviertel/Clusiusgasse
/84,29 m²/ saniert!**



offene Küchengestaltung

Objektnummer: 3610_8134

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	ca. 1945
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,29 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,92
Kaufpreis:	643.750,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

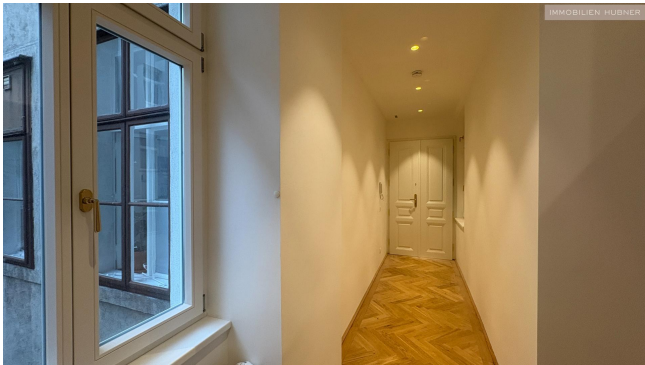
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 44 888 79











Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Altbau im Mezzanin mit viel Flair.

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

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

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 84,29 m²

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Schönes Wannen und Duschbad
- Geräumiger Vorraum
- Teilweise Beleuchtungspots vorhanden
- Wunderschöner Parkettboden
- Flügeltüren
- Helle und hohe Räume
- Repräsentativer und schöner Altbau
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Sanierte Wohnung
- Große Wohnküche mit 2 Fenstern
- 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. 84,29 m², aufgeteilt in:

- Einladender Eingangsbereich ca. 13 m²
- 2 Zimmer (Durchgangszimmer) ca. 25 m², ca. 23 m²
- Edles Wannen und Duschbad ca. 6,15 m², bequem über eines der Schlafzimmer zu begehen
- Repräsentativer Raum mit Fenster für Ihre Küche ca.16 m²
- Separates WC

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 € 205,00
 Reparaturfond 1 € 74,40
 Reparaturfond Aufzug € 32,00
 Reparaturrücklage € 117,00
 Betriebskosten Aufzug € 26,09
 Betriebskosten Honorar € 24,23
 GESAMT inkl. MwSt. € 481,72

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:

47m² um € 315.650 unsaniert, 69m² um € 461.250 unsaniert, 87m² um € 599.000 saniert, 68m² um € 449.000 unsaniert, 72m² im DG um € 579.500 saniert, 90m² 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 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:

Heizwärmebed 145.4

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 2.92

ntenergieeffi

zienz: