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



Blick in die beiden Zimmer

Objektnummer: 3610_8134
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. 1945

Gepflegt Altbau

84,29 m²

2,50

1

1

D 145,00 kWh / m² * a

2,92

643.750,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79















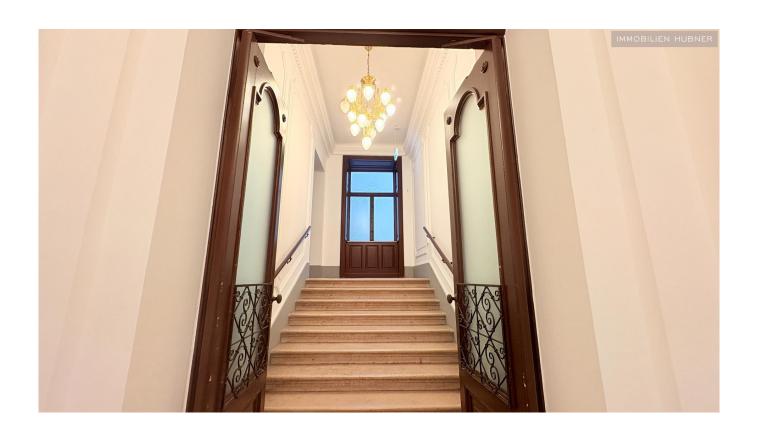
















Objektbeschreibung

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

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
- Schönes Wannen und Duschbad
- Geräumiger Vorraum
- Teilweise Beleuchtungsspots vorhanden
- Wunderschöner Parkettboden
- Flügeltüren
- Helle und hohe Räume
- Repräsentativer und schöner Altbau
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Sanierte Wohnung
- Offener und großer Platz für Ihre Küche 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 zentral begehbar, ca. 25 m², ca. 23 m²
- Edles Wannen und Duschbad ca. 6,15 m², bequem über das Schlafzimmer zu begehen
- Separates WC
- Repräsentativer Raum mit Fenster für Ihre Küche

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 € 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: € 315.650 - unsaniert, 461,250 - unsaniert, € 599.000 - 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: