Freier Himmel über dem Servitenviertel/Clusiusgasse ca. 73 m2 mit Terrasse/ saniert!



Vorraum

Objektnummer: 3610_8135

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Terrassen: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Wohnung - Etage

Österreich 1090 Wien ca. 1945 Gepflegt Altbau 72,32 m²

3,50

1 1 1

1

D 145,00 kWh / m² * a

2,92

579.500,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

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















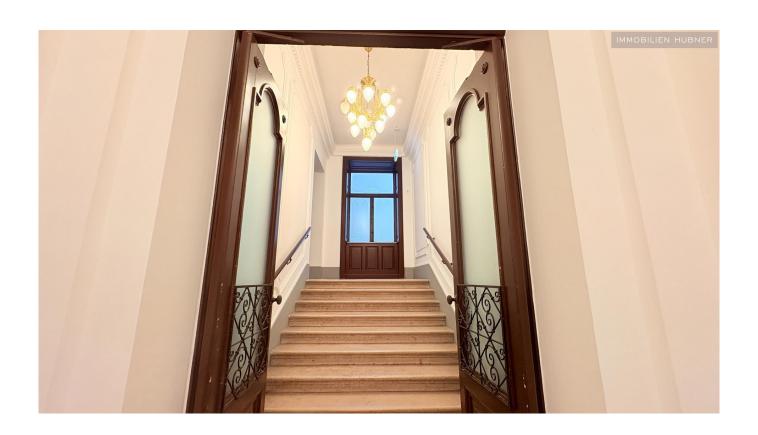






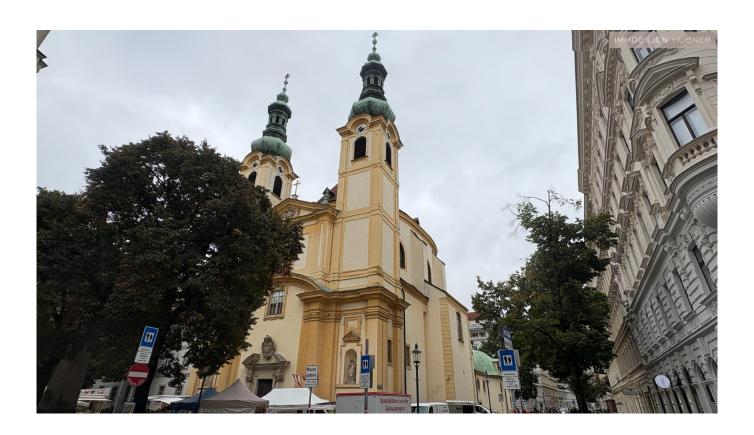












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Dachgeschoßaufbau (Ausbau: 1994) im Altbau. Hippes Servitenviertel mit wahnsinns Infrastruktur und noch dazu "the charming Flats" 3 tolle, zentral begehbare Zimmer mit Terrasse für das urbane Leben schlecht hin. The place to be!

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 72,32 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

- Terrasse
- Klimaanlage
- Interessanter Grundriss
- hohe Räume
- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Ausgefallene Architektur
- Parkettboden
- Helle Räume
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Sanierte Wohnung
- Offene und moderne Küche
- Teilweise hohe Räume
- Gasetagenheizung
- fast neu saniert
- 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. 72,32 m², aufgeteilt in:

- Einladender und großer Eingangsbereich mit Fenster und Oberlichte ca. 17 m²
- 2 zentrale Schlafzimmer mit Dachschräge, ca. 9,18 m², ca. 10,24 m²
- Offene Wohnküche und Wohnbereich ca. 31,27 m²
- offener Wohnbereich zur Küche mit Zugang auf die hofseitige Terrasse ca. 7,58 m²

Duschbad ca. 4 m²

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 € 175,01

Reparaturfond 1 € 74,40

Reparaturfond Aufzug € 32.00

Betriebskosten Aufzug € 22,28

Reparaturfond € 120,00

Betriebskosten Honorar € 20,68

GESAMT inkl. MwSt. € 444,37

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
- qültiq bis 01.12.2032
- Baujahr des Hauses 1894

ZUSATZ

Weitere Wohnungen werden im Haus zum Verkauf angeboten:

€ 315.650 - unsaniert, 461,250 - unsaniert, € 643.750 - saniert, € 449.000 - unsaniert , €

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: Eine Rechtsanwältin 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: