

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



Wohnraum

Objektnummer: 3610_8135

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

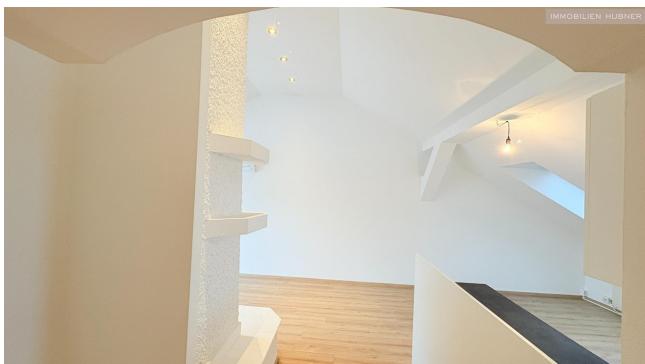
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	ca. 1945
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,32 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,92
Kaufpreis:	579.500,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



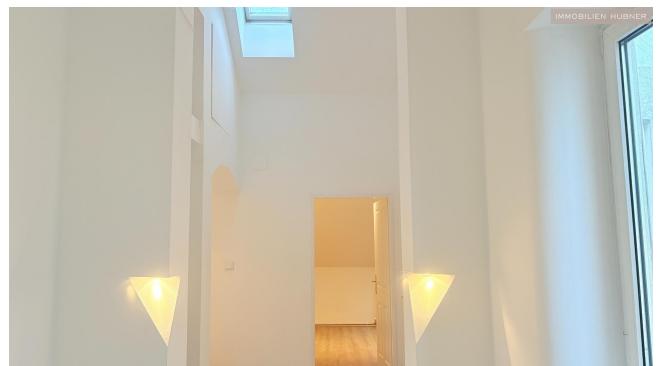
Anette Mazanec

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













Objektbeschreibung

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

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 72,32 m².

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse
- Klimaanlage
- Interessanter Grundriss
- hohe Räume
- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Ausgefallene Architektur
- Parkettboden
- Helle Räume
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- guter Gesamtzustand der Wohnung
- Offene und moderne Küche
- Teilweise 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. 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 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 € 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
- gültig bis 01.12.2032
- Baujahr des Hauses 1894

ZUSATZ

Weitere Wohnungen werden im Haus zum Verkauf angeboten:

47 m² um € 315.650 unsaniert, 86 m² um € 599.000 unsaniert, 84,29 m² um € 643.750 saniert, 68 m² um € 449.000 unsaniert, 90 m² im DG um € 719.000 saniert, 69 m² um € 461.250 unsaniert

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 Vergebühr 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
wärmeverbrauch:
:
Faktor Gesa 2.92
mtenergieeffizienz: