

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



Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_8135**

**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>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,32 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 145,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,92
<b>Kaufpreis:</b>	579.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

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

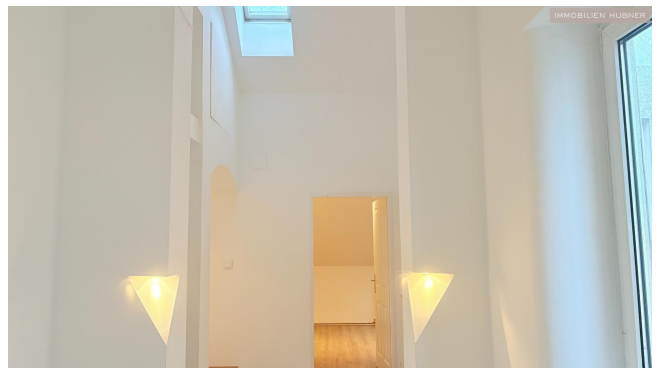




















## Objektbeschreibung

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 begehbare Zimmer mit Terrasse für das urbane Leben schlecht hin. The place  
to be!

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 72,32 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- Einladender und großer Eingangsbereich mit Fenster und Oberlichte ca. 17 m<sup>2</sup>
- 2 zentrale Schlafzimmer mit Dachschräge, ca. 9,18 m<sup>2</sup>, ca. 10,24 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche und Wohnbereich ca. 31,27 m<sup>2</sup>
- offener Wohnbereich zur Küche mit Zugang auf die hofseitige Terrasse ca. 7,58 m<sup>2</sup>
- Duschbad ca. 4 m<sup>2</sup>

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

Heizwärmeb 145.4

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 2.92

mtenergieeffi

zienz: