Über den Wolken nahe dem Servitenviertel/Clusiusgasse DG mit Terrasse ca. 11m², Saniert!

Wannen und Duschbad

Objektnummer: 3610_8136

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:	90,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,92
Kaufpreis:	719.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Anette Mazanec

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

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER
Markt-
gebiet
Spezialitäten aus der
Genussregion

Objektbeschreibung

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

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 89,67 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
• Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
• Parkettboden
• Helle Räume
• Perfekte Lage
• Perfekte Infrastruktur
• Sanierte Wohnung
• moderne Wohnküche
• 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. 89,67m², aufgeteilt in, teilweise mit Dachschrägen:
• Einladender und großer Eingangsbereich ca. 14,86m² mit Blick zur Terrasse
• 2 zentrale Schlafzimmer mit Dachschräge, ca. 19,25m², ca. 14,60 m², ca. 14,58 m²
• Heller Wohnraum ca. 17 m² mit Zugang auf die Terrasse
• Offene Wohnküche ca. 15 m²
• Wannen und Duschbad ca. 8 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 € 217
Reparaturfond 1 € 94,86
Reparaturfond € 153
Reparaturfond Aufzug € 40,80
Betriebskosten Aufzug € 27,62
Betriebskosten Honorar € 25,64
GESAMT inkl. MwSt. € 558,92

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:
€ 315.650 - unsaniert, 461,250 - unsaniert, € 643.750 - saniert, € 449.000 - unsaniert , € 599.000 - saniert , DG € 579.500 - 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 StarkRecht 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:

Heizwärmebedarf:	145.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.92