

**Über den Wolken nahe dem Servitenviertel/Clusiusgasse
DG mit Terrasse ca. 11m²**



Wohnküche

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 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:	719.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Anette Mazanec

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

IMMOBILIEN HUBNER

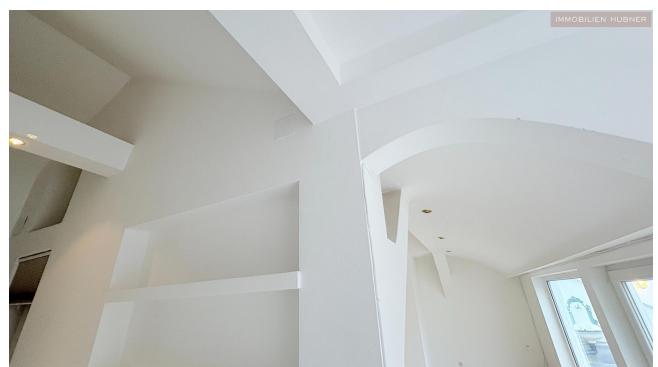




IMMOBILIEN HUBNER



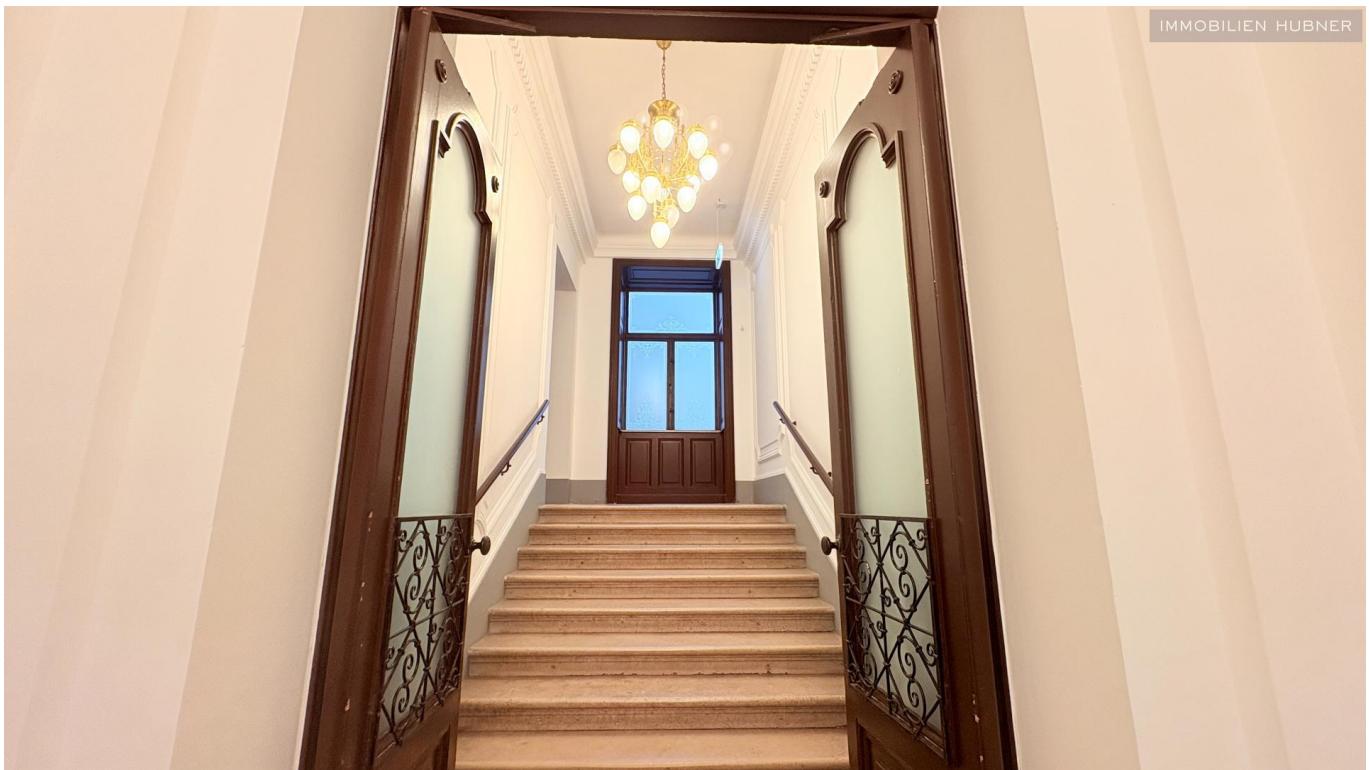
IMMOBILIEN HUBNER



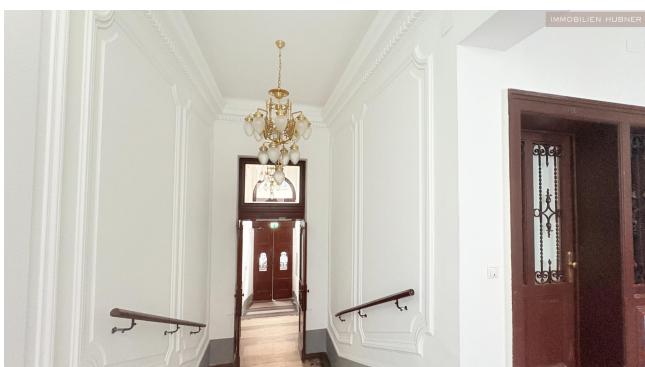
IMMOBILIEN HUBNER







IMMOBILIEN HUBNER







Objektbeschreibung

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

Die Wohnung Gesamtfläche von rund 89,67 m².

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse
- Interessanter Grundriss
- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Parkettboden
- Helle Räume
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Guter Gesamtzustand
- moderne Wohnküche
- Teilweise hohe Räume
- Gasetagenheizung
- guter Gesamtzustand
- 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.

RAUMAUFTHEILUNG IN STICHWORTEN

Die Wohnung verfügt über ca. 89,67 m², aufgeteilt in, teilweise mit Dachschrägen:

- Einladender und großer Eingangsbereich ca. 14,86 m² mit Blick zur Terrasse
- 2 zentrale Schlafzimmer mit Dachschräge, ca. 19,25 m², 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 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 € 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:

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, 72 m² im DG um € 579.500 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 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.comAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmbedarf 145.0
Bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz D
Wärmebedarf:
:
Faktor Gesamtwert 2.92
Gesamtwert: 425.50
Energieeffizienzindex: