

**Über den Wolken nahe dem Servitenviertel/Clusiusgasse  
DG mit Terrasse ca. 11m<sup>2</sup>**



Wohnküche

**Objektnummer: 3610\_8136**

**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>	90,00 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>	719.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

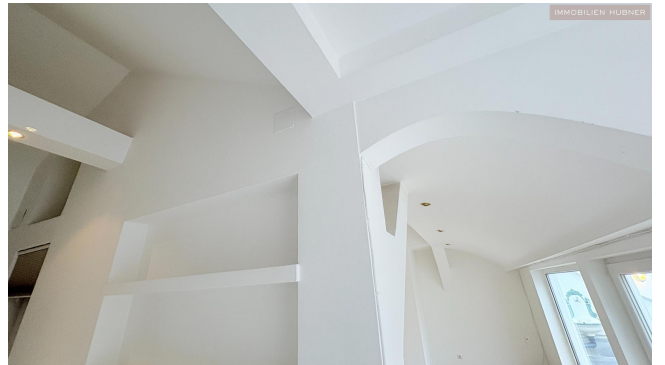
## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

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















## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Dachgeschossaufbau ( Aufbau 1994) im Altbau. Getragen vom Charme des hippen Servitenviertels 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.

### 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.

### RAUMAUFTEILUNG 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 Vergebüßung und Eintragung eines Hypothekendarlehens
- 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:

Heizwärmeb 145.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 2.92

mtenergieeffi

zienz: