

**Chance Nähe Servitenviertel / Clusiusgasse,
sanierungsbedürftig, 47 m²**



Eingang

Objektnummer: 3610_8131

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	ca. 1945
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	315.650,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

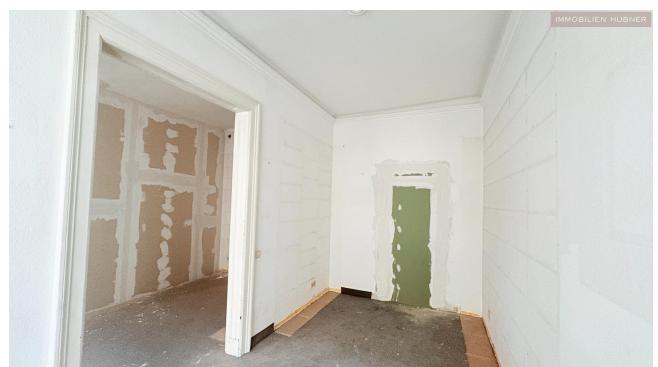
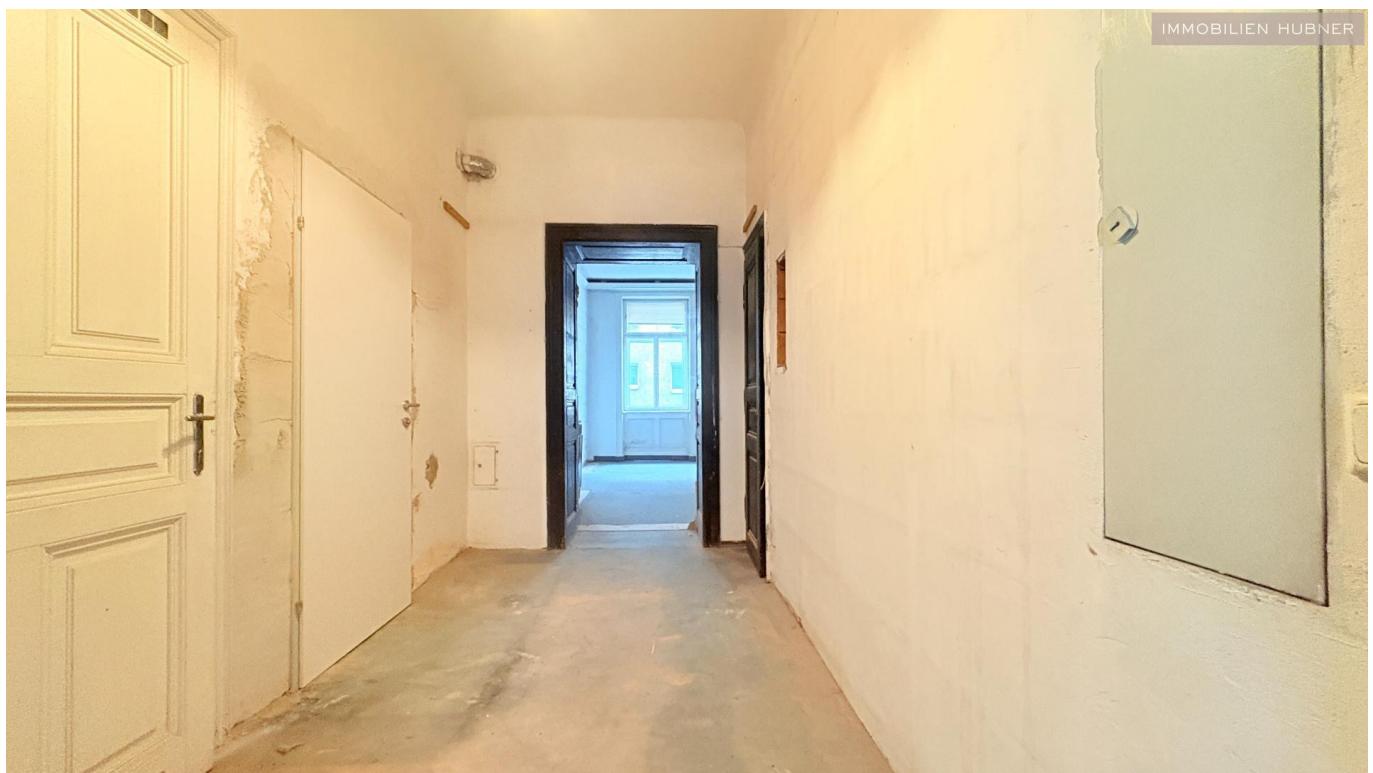


Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

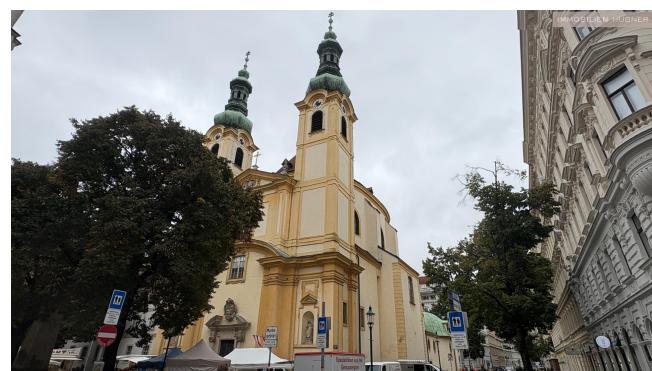


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





Objektbeschreibung

Die Chance ergibt sich für Heimwerker und Menschen mit geringerem Budget.

Die schöne Wohnung in hervorragender Lage ist sanierungsbedürftig und bietet eine Gesamtfläche von rund 47 m²,

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Altbau, 2 Zimmer und einer Wohnküche und viel Flair. Getragen vom Charme des hippen Servitenviertels mit wahnsinns Infrastruktur und noch dazu "the charming Flats"

3 tolle Zimmer mit 2 Bädern für das urbane Leben schlecht hin. The place to be!

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Mitten im Geschehen und trotzdem ruhig
- Sanierung mit Potential
- Helle und große Räume
- Perfekte Lage
- Perfekte Infrastruktur
- Hohe Räume
- Gasanschluß vorhanden (zur Zeit befindet sich ein Kaminofen in der Wohnung)
- 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. 47m², aufgeteilt in:

- Einladenden Eingangsbereich ca. 10 m²
- 2 Zimmer, ca. 12,93 m², ca. 12,13 m²
- Bad ca. 4,59 m²
- Küche ca. 11,85 m²
- Separates WC

Die Wohnung befindet sich im 1 OG, Top 5

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 Straßenbahlinie und Schnellbahlinie 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:

ACHTUNG: die tatsächlichen Kosten für die Top 5 werden umgehend nachgereicht, da die Wohneinheiten getrennt wurden!!

(Die Betriebskosten für die Top 5 wurden NUR geschätzt)!

MONATLICHE KOSTEN BRUTTO FÜR TOP 5+6 zur Zeit :

Reparaturfond 171,00 0,00 % 0,00 171,00

Reparaturfond 1 106,02 0,00 % 0,00 106,02

Reparaturfond Aufzug 45,60 0,00 % 0,00 45,60

Betriebskosten 257,58 10,00 % 25,76 283,34

Betriebskosten Aufzug 32,78 10,00 % 3,28 36,06

Betriebskosten Honorar 30,44 10,00 % 3,04 33,48

Gesamtsumme für beide Einheiten € 643,42 € 32,08 € 675,50

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 1894

ZUSATZ

Weitere Wohnungen werden im Haus zum Verkauf angeboten:

69 m² um € 461.250 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, 90 m² im DG um € 719.000

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 StrakRecht, wird mit der Abwicklung des Kaufvertrages beauftragt. Das Honorar beträgt 1,5 % zzgl. Barauslagen und Umsatzsteuer.

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigstermin 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