# Chance nähe Servitenviertel / Clusiusgasse, sanierungsbedürftig, 47 m²



Eingang

Objektnummer: 3610\_8131

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1090 WienBaujahr:ca. 1945

Zustand: Teil\_vollrenovierungsbed

Alter: Altbau
Wohnfläche: 47,00 m²
Zimmer: 2

**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.









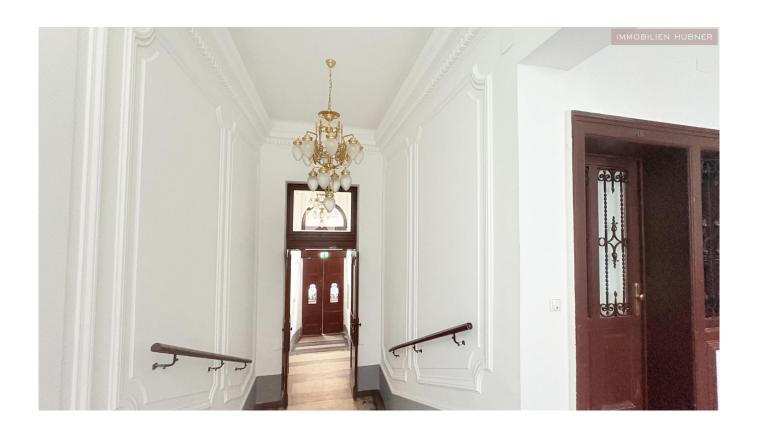
















# **Objektbeschreibung**

Die Chance ergibt sich für Heimwerker und Menschen mit geringerem Budget. Die schöne Wohnung iin hervorgagender 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. Hippes Servitenviertel 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!

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

- 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.

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

Die Wohnung verfügt über ca. 47m², aufgeteilt in:

- Einladenden Eingangsbereich ca. 10 m²
- 2 Zimmer, ca. 12,93 m<sup>2</sup>, ca. 12,13 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 4,59 m<sup>2</sup>
- 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 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:

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: € 461.250 - unsaniert, € 599.000 - saniert, € 643.750 - saniert, € 449.000 - unsaniert DG € 579.500 - saniert , DG € 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 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