

**Chance nahe Servitenviertel / Clusiusgasse,
sanierungsbedürftig, ca.70 m²**



Zimmer mit Gaskonfektor

Objektnummer: 3610_8132

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:	69,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,92
Kaufpreis:	461.250,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

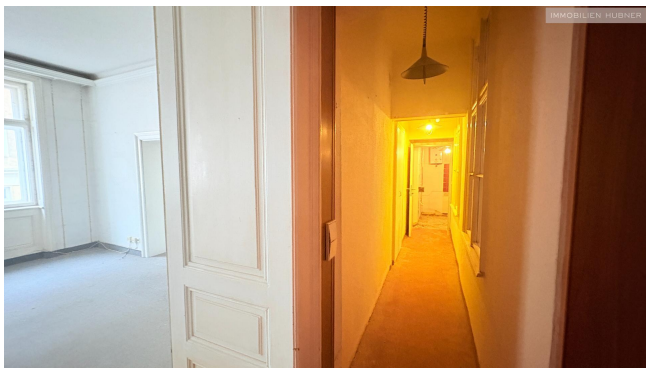


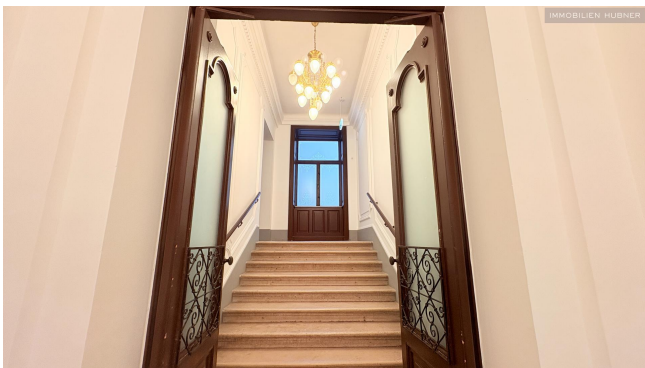
Anette Mazanec

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

H +43 664 44 888 79









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 69,50 m²,

In einer ruhigen Seitengasse gelegener Altbau, 2 Zimmer und einer Wohnküche und viel Flair. Hippestadtviertel mit wahnsinniger 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. 69,50m², aufgeteilt in:

- Einladenden Eingangsbereich ca. 13 m²
- 2 Zimmer, ca. 12 m², ca. 25m²
- Großes Wannen und Duschbad ca. 9 m² möglich
- Küche ca 10 m²
- Separates WC

Die Wohnung befindet sich im 1 OG, Top 6

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

ACHTUNG: die tatsächlichen Kosten für die Top 6 werden umgehend nachgereicht, da die Wohnungen getrennt wurde!!

(Die Betriebskosten für die Top 6 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:

€ 315.650 - 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 Hypothekendarlehens
- 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 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz D

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 2.92

ntenergieeffi

zienz: