

**Chance Nähe Servitenviertel / Clusiusgasse,  
sanierungsbedürftig, ca.70 m<sup>2</sup>**



Zimmer mit Gaskonfektor

**Objektnummer: 3610\_8132**

**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>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,92
<b>Kaufpreis:</b>	461.250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

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

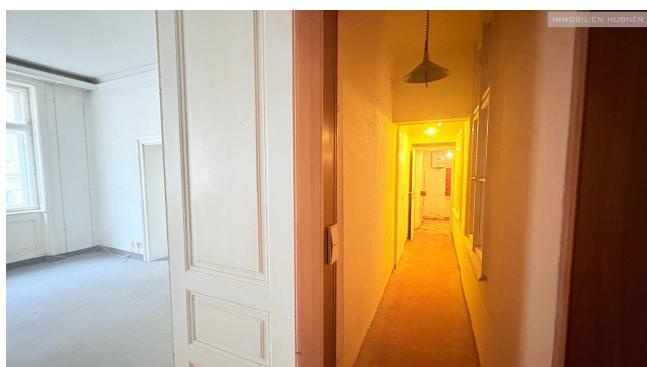
H +43 664 44 888 79

IMMOBILIEN HUBNER





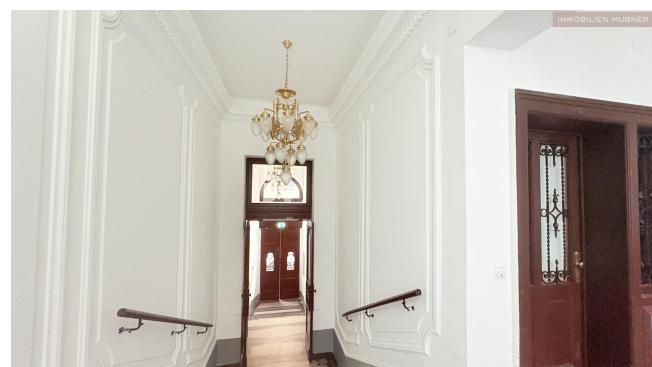
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



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 69,50 m<sup>2</sup>,

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. 69,50 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in:

- Einladenden Eingangsbereich ca. 13 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer, ca. 12 m<sup>2</sup>, ca. 25 m<sup>2</sup>
- Großes Wannen und Duschbad ca. 9 m<sup>2</sup> möglich
- Küche ca. 10 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a
- fGEE E, 2,92
- gültig bis 01.12.2032
- Baujahr 1894

#### ZUSATZ

Weitere Wohnungen werden im Haus zum Verkauf angeboten:

47 m<sup>2</sup> um € 315.650 unsaniert, 86 m<sup>2</sup> um € 599.000 unsaniert, 84,29 m<sup>2</sup> um € 643.750 saniert, 68 m<sup>2</sup> um € 449.000 unsaniert, 72 m<sup>2</sup> im DG um € 579.500 saniert, 90 m<sup>2</sup> 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 Vergebühr 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](mailto:anette.mazanec@hubner-immobilien.com)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmef 145.4  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz D  
wärmeverbrauch:  
:  
Faktor Gesa 2.92  
mtenergieeffizienz: