

OBJEKT
71282

AKKADIA

IMMOBILIEN

DESIGNAPARTMENT IM ALTBAUJUWEL | SERVITENVIERTEL | ERSTBEZUG

1090 WIEN, ÖSTERREICH
CLUSIUSGASSE 3 / 10



ECKDATEN

 Wohnfläche	33 m ²
 Keller	1,68 m ²
 Zimmer	1,5
 Bäder	1
 WC	1
 Abstellräume	1
 Möblierung	möbliert
 Beziehbar	sofort
 Eigentumsform	Wohnungseigentum
 Stockwerk	1. Etage
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Marmor
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Gas
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Belüftung:	Klimaanlage
 Ausblick:	Grünblick
 WCs:	Getrennte Toiletten
 Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
 Küche:	Wohnküche / offene Küche

KOSTEN

Kaufpreis	355.000,00 €	
	Netto	USt.
Betriebskosten	63,68 €	6,37 €
Reparaturrücklage	36,98 €	
Liftkosten	7,37 €	0,74 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis 28.06.2033
Heizwärmebedarf **B** 39 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **C** 1,04

DETAILBESCHREIBUNG

Dieses traumhafte Altbauhaus befindet sich in absoluter Toplage im begehrten Servitenviertel, zwischen Porzellangasse und Donaukanal.

Im Jahr 2014 wurde das Gebäude im Zuge des Dachgeschoßausbaus umfassend saniert. Sowohl die Dachgeschoßwohnungen als auch die Wohnungen in den Regelgeschoßen wurden seinerzeit schlüsselfertig verkauft.

Die gegenständliche Wohnung liegt im ersten Liftstock und wurde vom jetzigen Eigentümer nachträglich hochwertig saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Das ca. 33 m² große Microapartment überzeugt durch seine absolute Hofruhelage und eine durchdachte Raumgestaltung, die modernen Wohnkomfort auf kompakter Fläche bietet. Die Wohnung wird vollständig ausgestattet und möbliert angeboten.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellplatz im Innenhof sind selbstverständlich vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 9. Bezirk, Alsergrund, liegt im nördlichen Zentrum Wiens und ist lediglich 2,99 km² groß – ein Kleinod quasi. Der Bezirk verfügt entlang seiner Bezirksgrenze über Anschluss zu drei U-Bahnlinien mit neun Stationen und ist somit sehr dicht durch öffentliche Verkehrsmittel der Wiener Linien erschlossen. Zu den bekanntesten Schulen im 9. Bezirk zählt das Lycée Français de Vienne – auch das Wiener allgemeine Krankenhaus (AKH) befindet sich hier. Kulturell müssen an dieser Stelle einerseits das WUK, als jugendkulturelles Veranstaltungszentrum, ebenso wie das Sigmund-Freud-Museum Erwähnung finden.

Aktuelle Nachrichten zum 9. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1090>

ALSERGRUND

1090

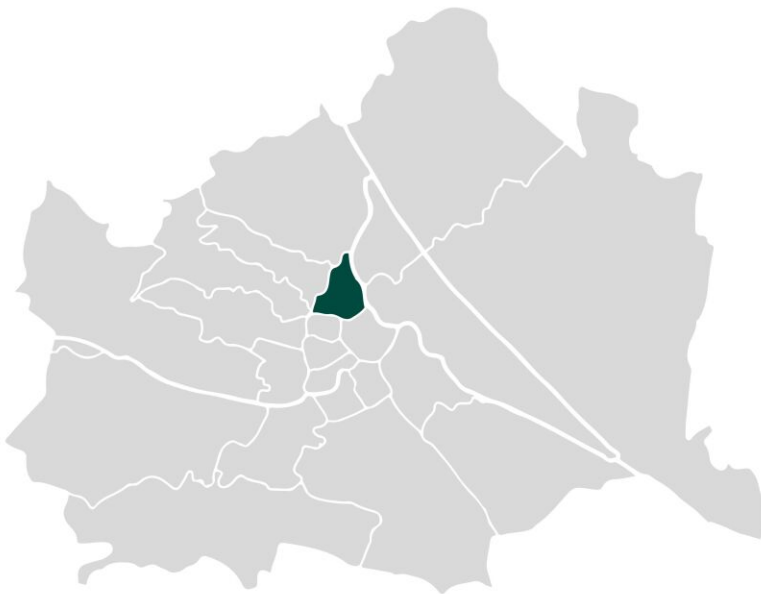
Postleitzahl

9

Bezirk

rund 42.547

Einwohner



MIKROLAGE

Der Standort verfügt über die öffentliche Anbindung mit der U-Bahn Linie U4 (Station Friedensbrücke), welche sich in Gehweite befindet und der Straßenbahnlinien (S40, D, 5, 33) welche sowohl in den ersten Bezirk als auch nach Döbling fahren.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind durch zahlreiche Geschäfte auf der Porzellangasse und am Franz Josef Bahnhof vorhanden unter anderem:

- Billa (auch Feiertags und Sonntags geöffnet)
- Gourmet Spar
- Ärzte
- 2 Apotheken

Verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung (Lycee francais).

Der Erholungsfaktor ist durch den Liechtensteinpark und den Donaukanal mit seinen Freizeitmöglichkeiten und diversen Lokaltäten gegeben. Für Sportwütige steht das Fitnesscenter bei der Friedensbrücke zur Verfügung.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	750 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.750 m

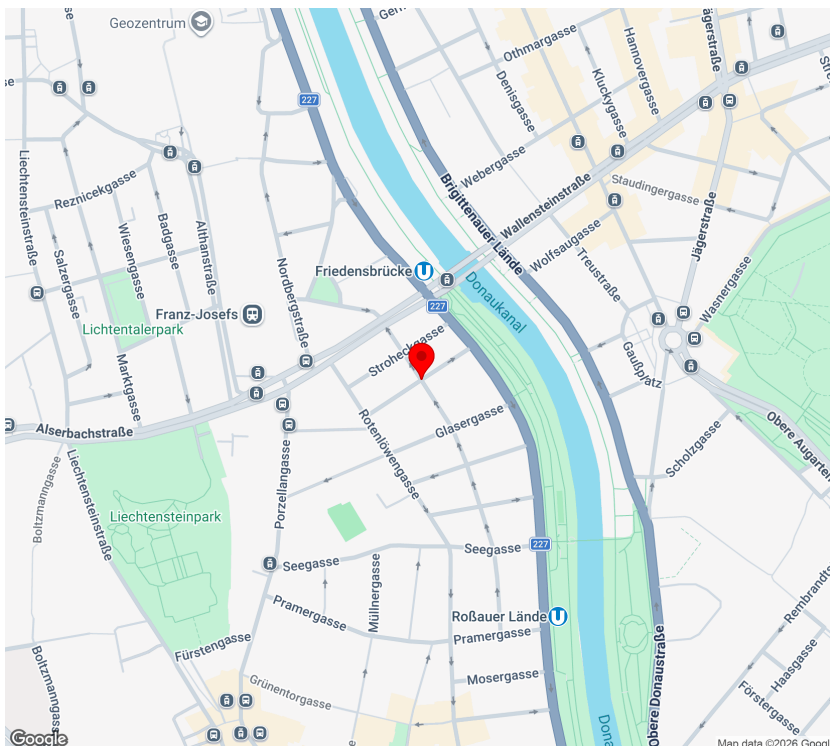
Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	500 m
Polizei	250 m

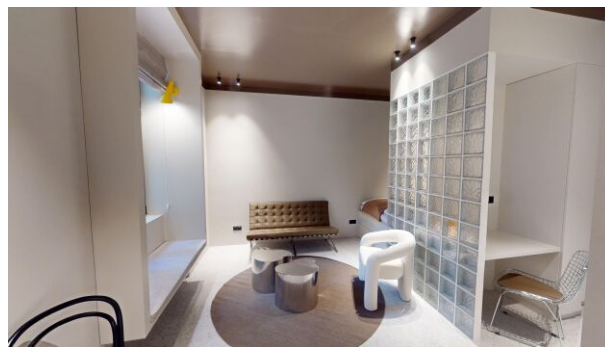
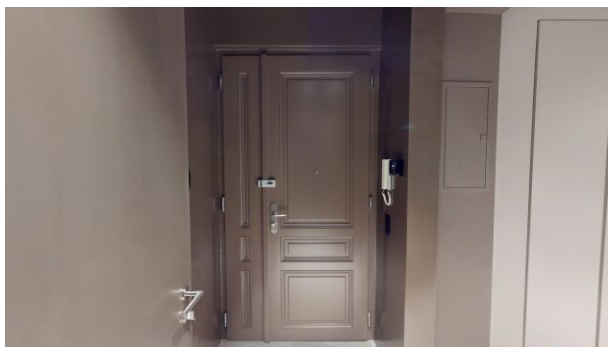
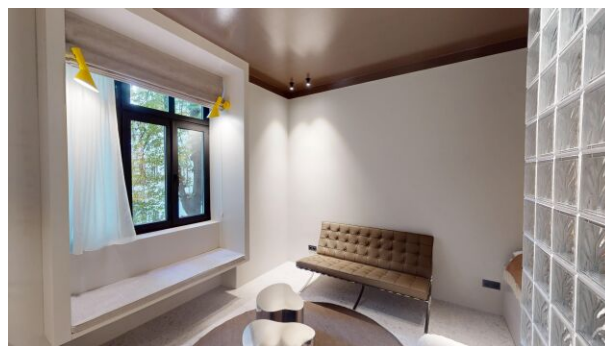
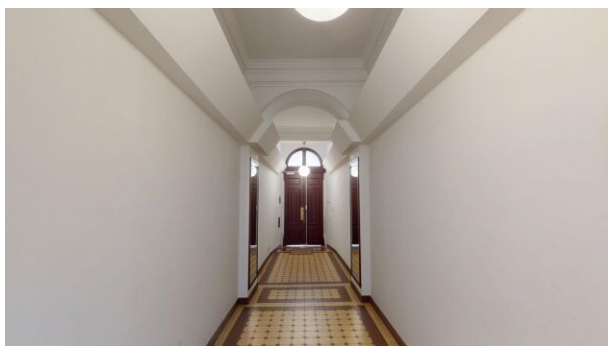
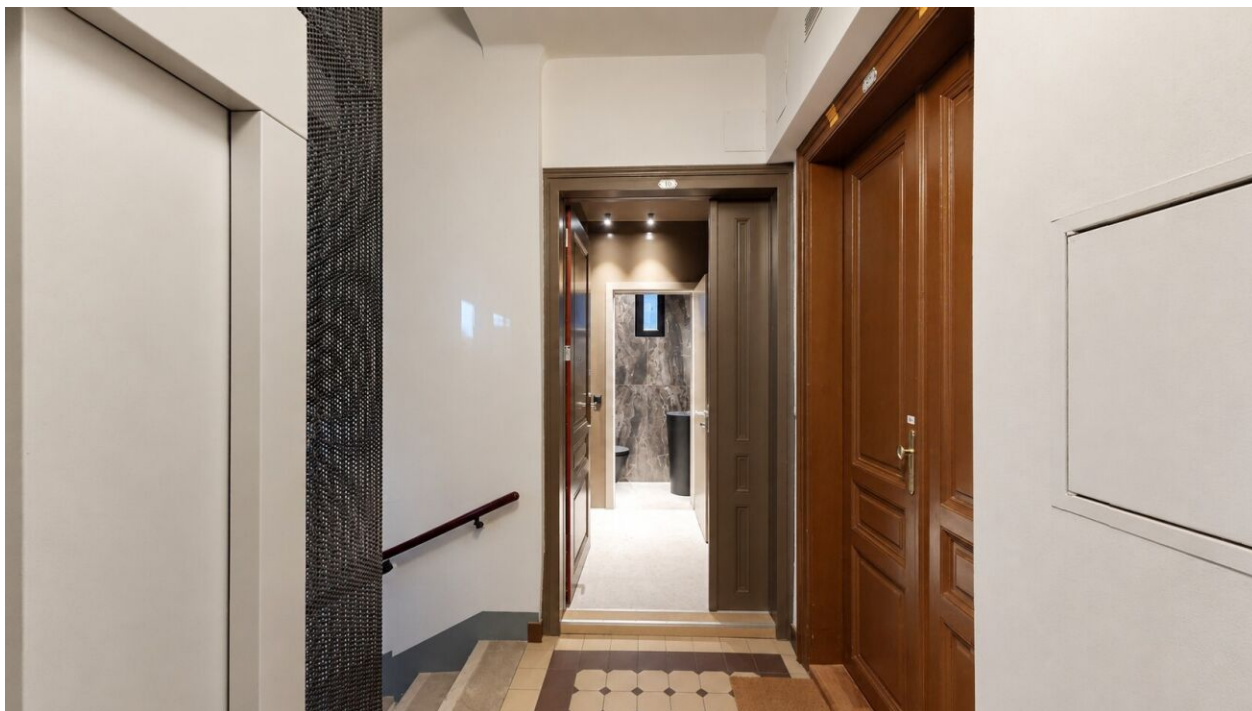
Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	1.750 m

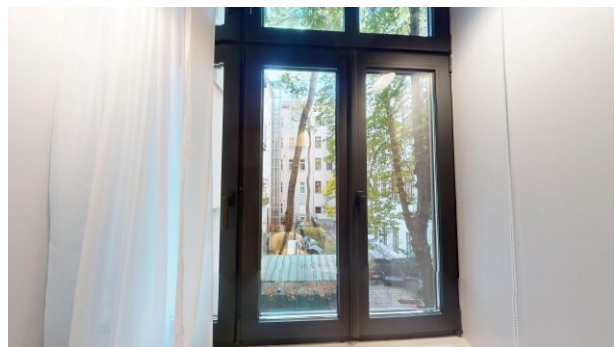
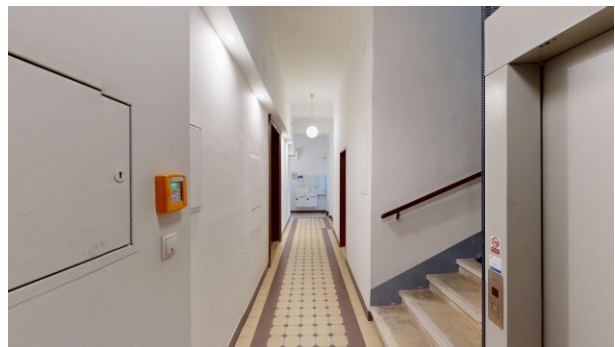
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



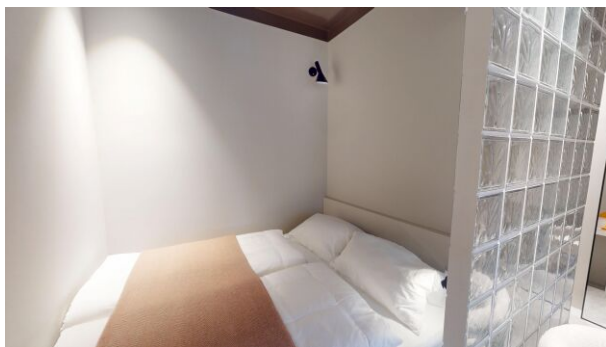
ANSICHTEN



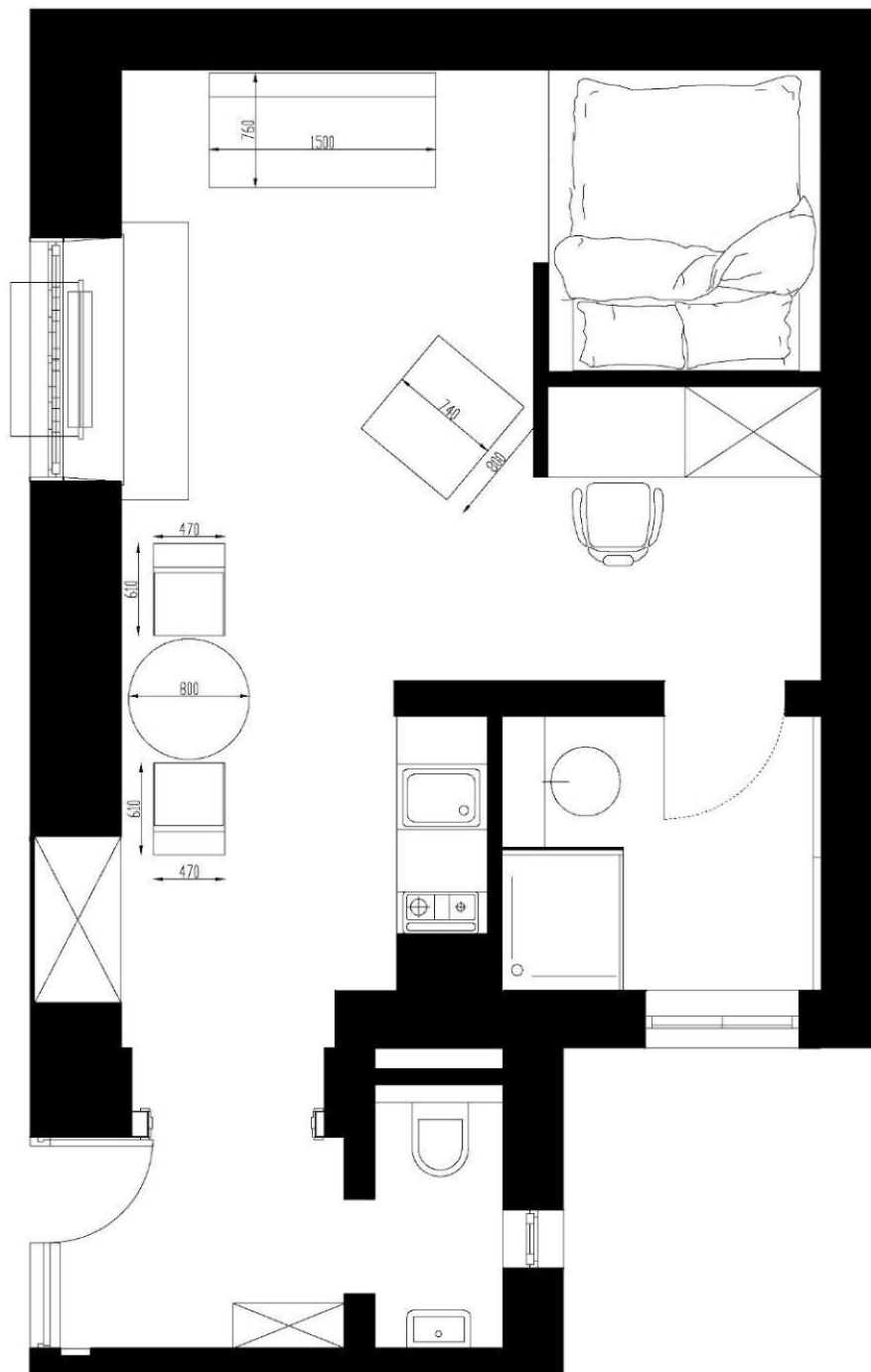
ANSICHTEN



ANSICHTEN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073

michael.schlaffer@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.