++NEU++ Nahe Humboldtpark: Helle und gepflegte 79m² große Neubauwohnung, 120 Meter U1 Keplerplatz! Der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar!



großer 23 m² Schlafzimmer

Objektnummer: 1587/65118

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	299.990,00 €
Betriebskosten:	234,04 €
USt.:	23,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32





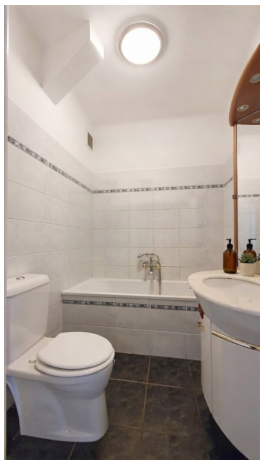






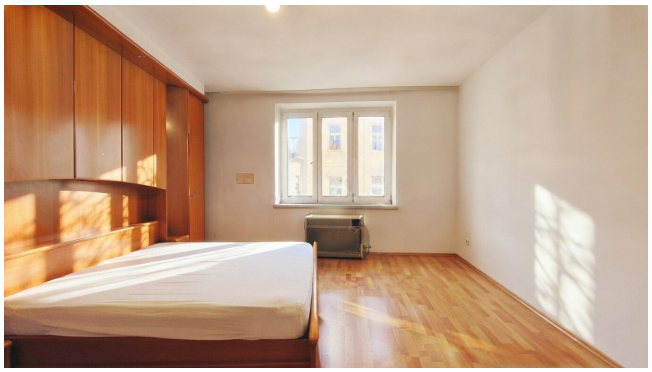




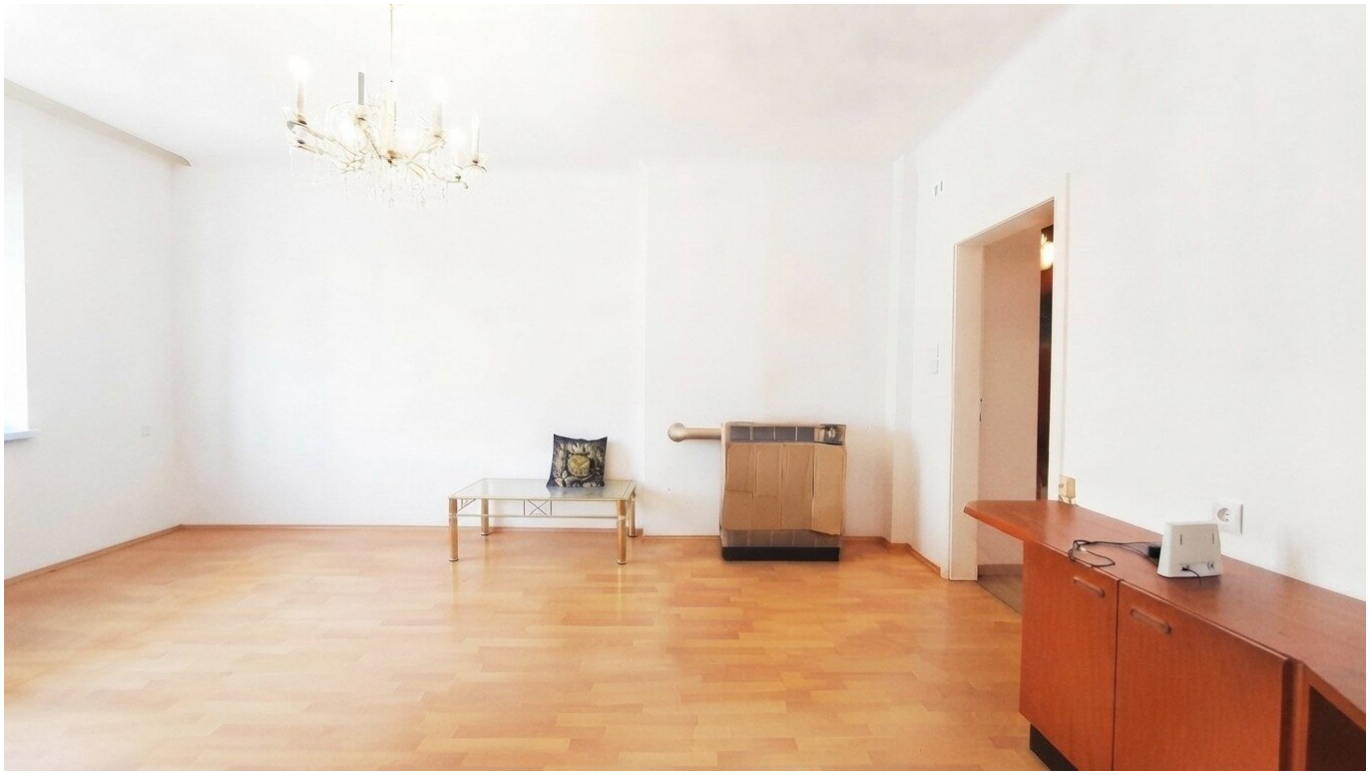


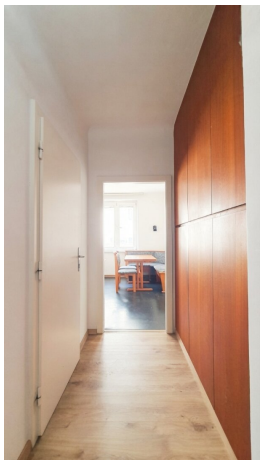






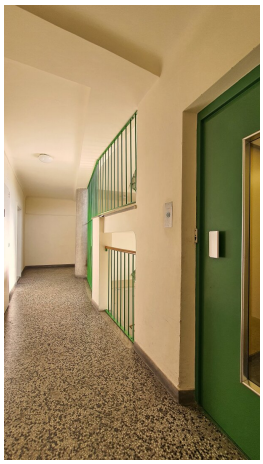




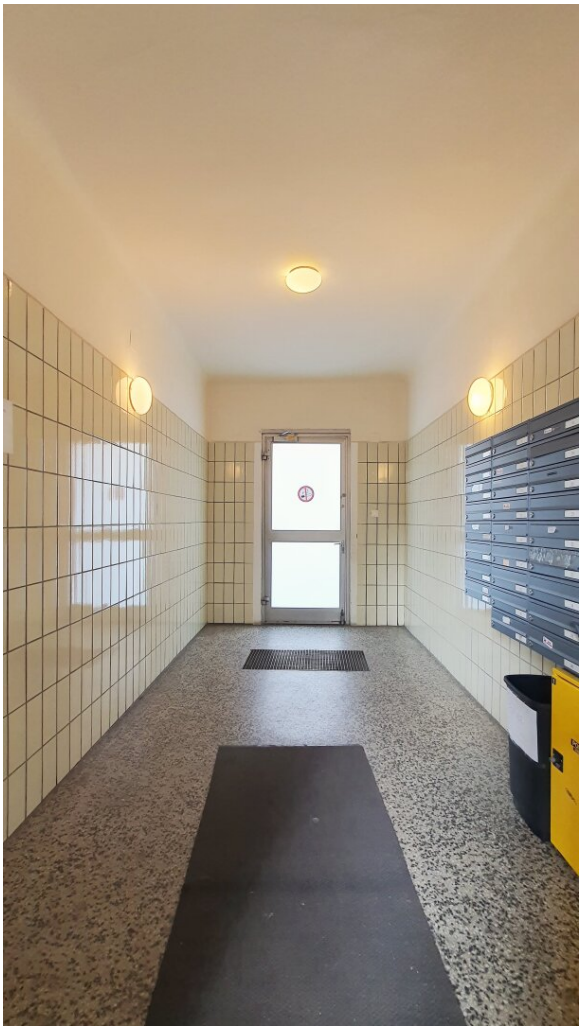



ABSTELLRAUM

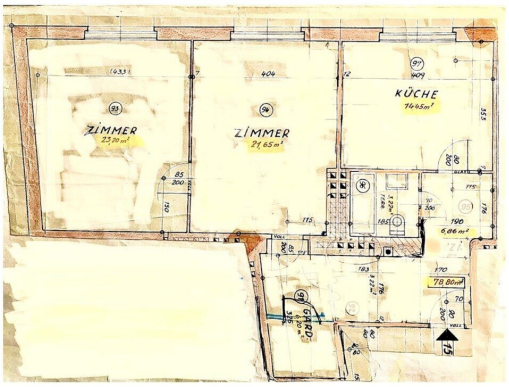


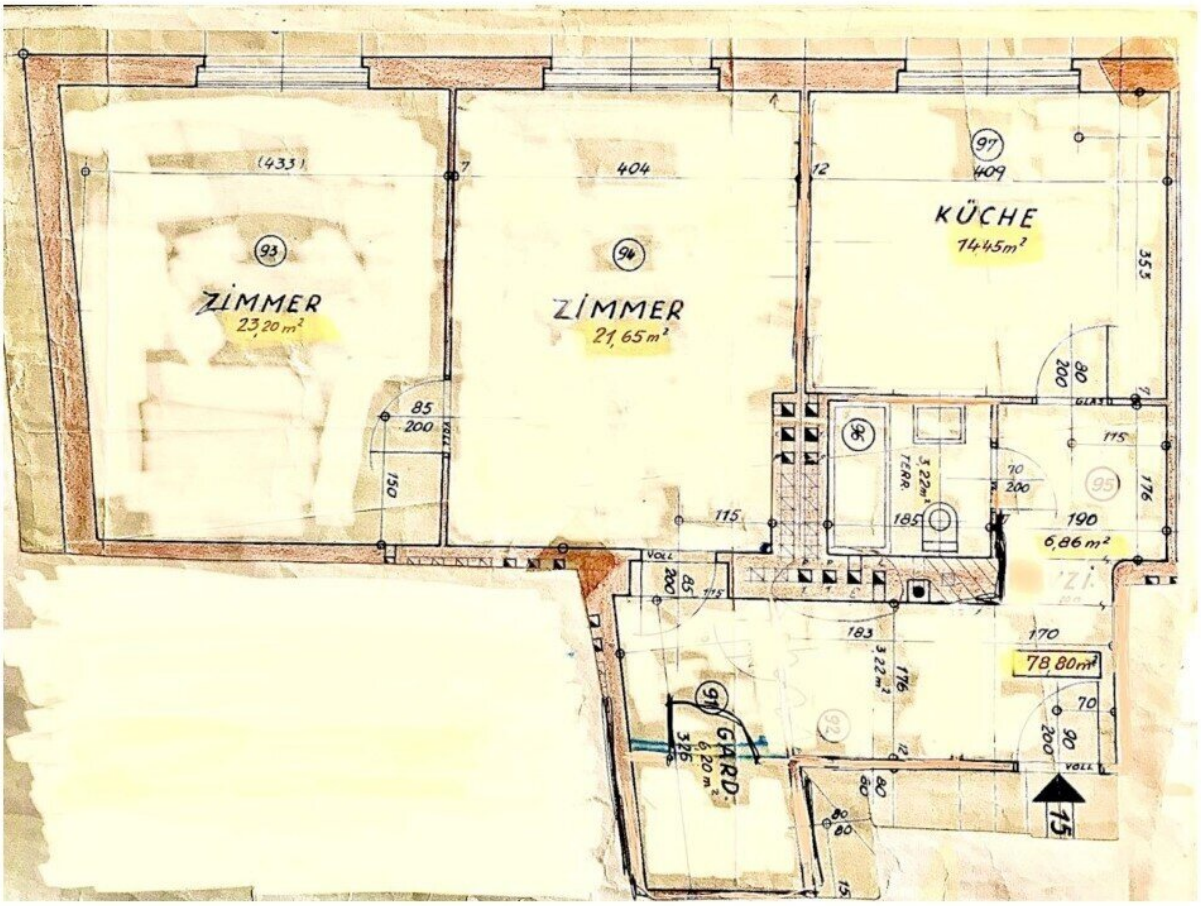









ZIMMER
23,30 m²
ZIMMER
21,65 m²
KÜCHE
14,45 m²
6,06 m²
78,80 m²


(433)
93
ZIMMER
23,20 m²
404
94
ZIMMER
21,65 m²
97
409
KÜCHE
7,445 m²
353
80
200
GLAS
115
96
TERR.
3,22 m²
185
70
200
95
176
190
6,86 m²
85
200
VOLL
150
115
183
3,22 m²
176
170
78,80 m²
91
GARD.
6,20 m²
92
70
90
200
VOLL
80
80
80
80
15

Objektbeschreibung

Großzügig wohnen. Zentral leben. Alles schnell erreichen.

+ ca. 79 m² Wohnfläche + Kellerabteil

+ Lift, Kellerabteil und überdachter Fahrradabstellplatz

+ U1 Keplerplatz in ca. 3 Gehminuten

+ Hauptbahnhof in ca. 6 - 7 Gehminuten

+ Supermärkte und Humboldtpark in der näheren Umgebung

Eine Wohnung, die mit Platz, Lage und Alltagstauglichkeit überzeugt!

In der **Humboldtgasse**, erwartet Sie eine Eigentumswohnung mit großzügigem Grundriss und ausgezeichneter Infrastruktur.

Ob als zukünftiges Zuhause oder als Immobilieninvestment - hier verbinden sich urbanes Wohnen, kurze Wege und vielfältige Möglichkeiten.

AUSSTATTUNG & RAUMAUFTEILUNG:

- ca. 79 m² Wohnfläche

- Zwei große helle Zimmer **ca. 23,20 + 21,65 m²**

- Separate geräumige **Küche (als zweites Schlafzimmer nutzbar ca. 14,45 m²)**

- Badezimmer mit Badewanne und WC

- Praktischer Abstellraum

- Vorraum /Platz für Garderobenschrank

- Parkett- und Laminatböden

- Doppelverglaste Fenster

- **Kellerabteil** mit ca. 3 - 4 m²

- Gasetagenheizung

GEPFLEGTES HAUS:

- Baujahr 1964

- 2. OG mit Lift

- Liegenschaft in allgemein gutem, gepflegtem Zustand

- **Straßenseitige Wärmeschutzfassade** in den vergangenen Jahren saniert

- Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

TOP-LAGE & FREIZEIT

- U1-Station Keplerplatz: ca. 3 Gehminuten

- Wien Hauptbahnhof: ca. 6 - 7 Gehminuten

- Supermärkte und Nahversorgung in wenigen Gehminuten

- Humboldtpark in der näheren Umgebung - ideal für Erholung und Freizeit im Grünen

- Einkaufsmöglichkeiten und urbanes Grätzl-leben rund um den Keplerplatz und die Favoritenstraße

Zentrale Lage, kurze Wege und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung - ideal für urbanes Wohnen.

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT:

Kaufpreis: € 299.990.-

ENERGIEAUSWEIS:

Heizwärmebedarf (HWB): 106 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse D laut Energieausweis (Erstellung 2019) **vor der Fassadensanierung.**

Durch die zwischenzeitliche Fassadensanierung ist eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften möglich. Eine konkrete Verbesserung der Energieklasse ist durch einen aktualisierten Energieausweis noch nicht bestätigt.

JETZT IHRE CHANCE NUTZEN!

ca. 79 m², großzügige Räume, Lift und die U1 fast vor der Tür - entdecken Sie diese

Eigentumswohnung in zentraler Wiener Lage!

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Vereinbaren Sie noch heute Ihre Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: **sa@direktfinanzimmo.at**

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur

innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

****

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap