

**++NEW++ € 299.999 - HELLE 79 m²
EIGENTUMSWOHNUNG mit LIFT, 120 Meter ZUR U1!
HAUPTBAHNHOF in WENIGEN GEHMINUTEN
ERREICHBAR!**



Die Wohnung ist auf die Humboldt-gasse ausgerichtet!

Objektnummer: 1587/65118

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raaber-Bahn-Gasse 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	234,04 €
USt.:	23,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

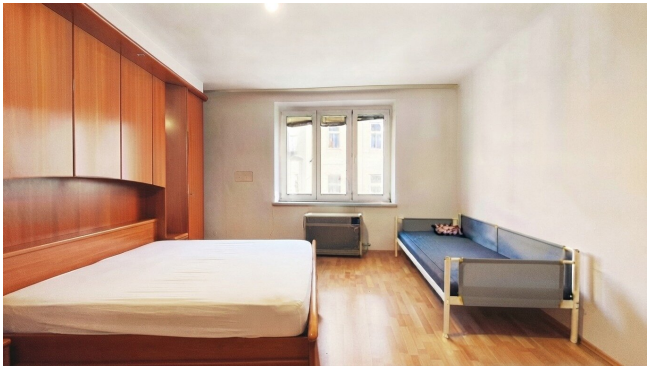
Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

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

H +43 660 380 72 32

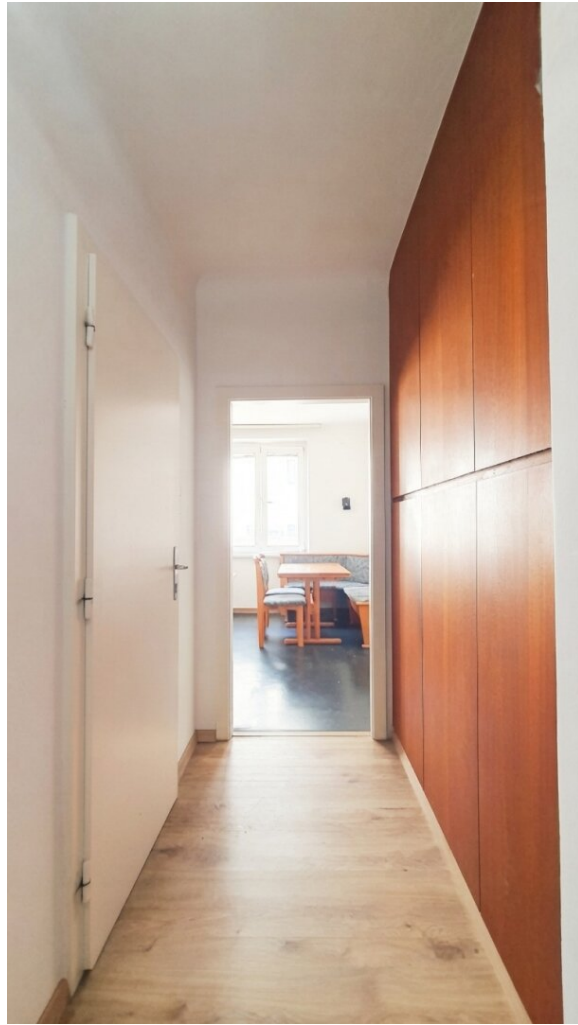




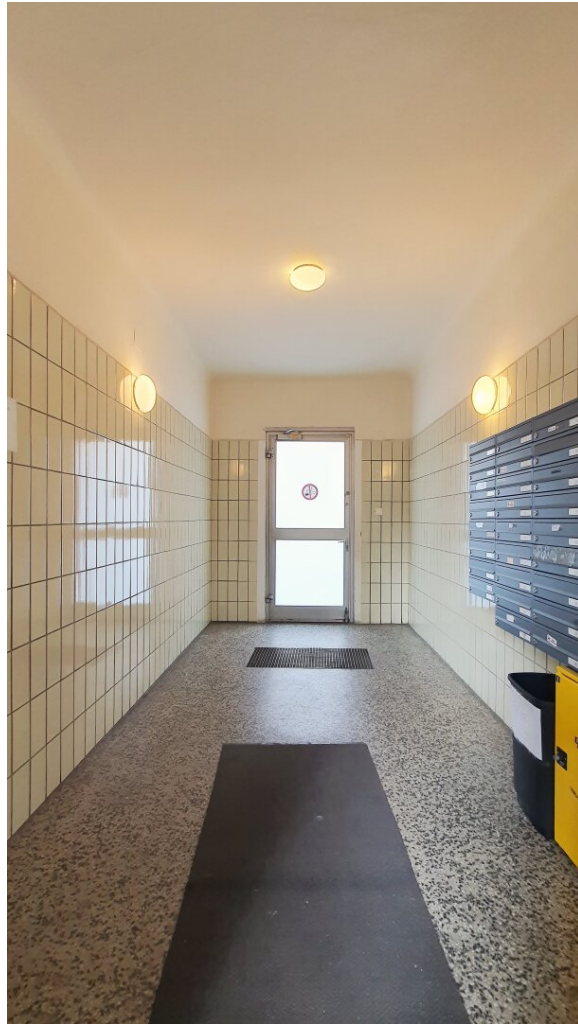


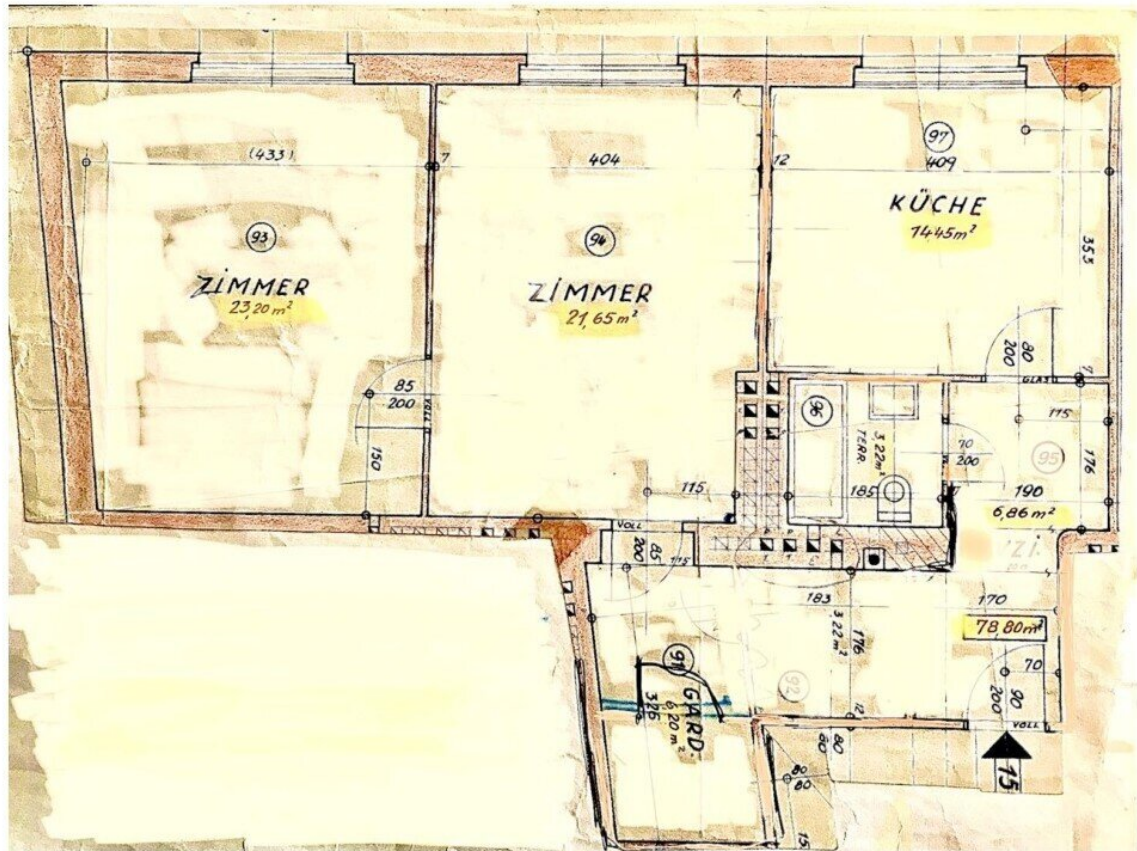


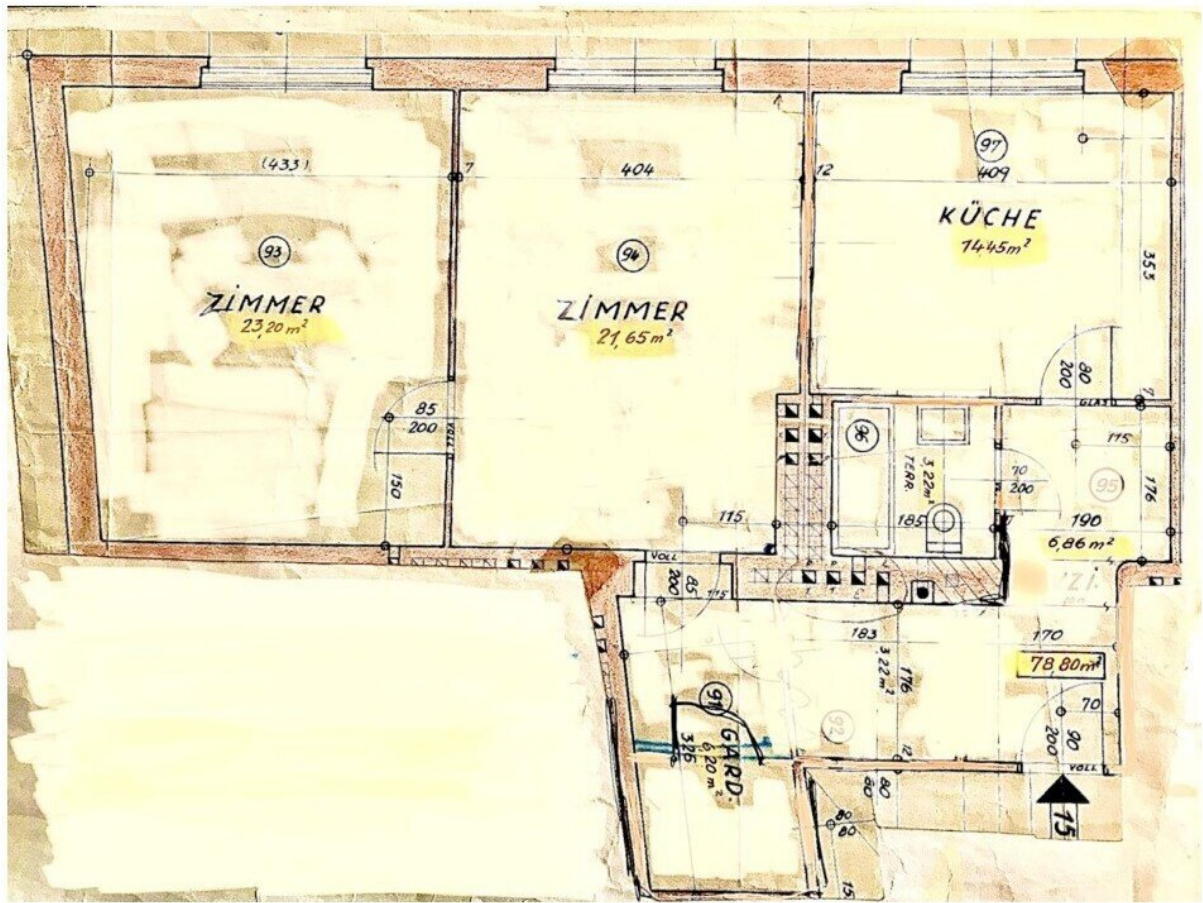












Objektbeschreibung

Großzügig wohnen. Zentral leben. Alles schnell erreichen.

- + ca. 79 m² Wohnfläche mit zwei großen, hellen Zimmern
- + Separate Küchenzimmer mit ca. 14,45 m²
- + 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 Raaber-Bahngasse mit **Ausrichtung zur 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 mit ca. 14,45 m²**
- Bestehende Küche bleibt
- 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: € 299.999.-

Derzeit vermietet, Mietvertrag befristet bis Ende Juli 2027.

Früherer Einzug eventuell nach Vereinbarung mit dem Mieter.

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, Altmayergasse 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 <50m

Apotheke <150m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <225m

Universität <1.150m

Höhere Schule <1.625m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap