

# **Kernsanierte Traumwohnung im Herzen Wiens | Grenze 1. Bezirk!!**



**Objektnummer: 7398/1147**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien





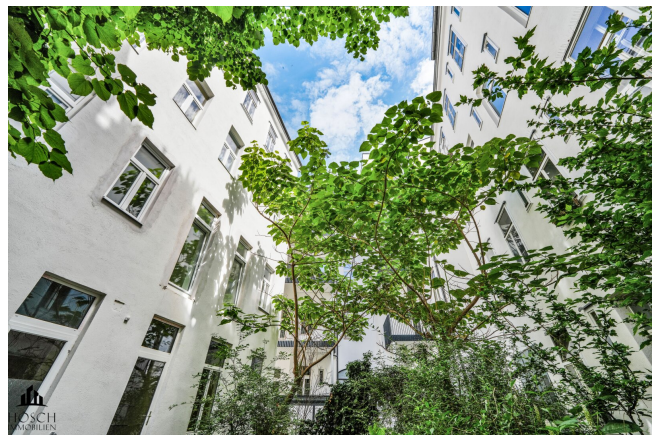




  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

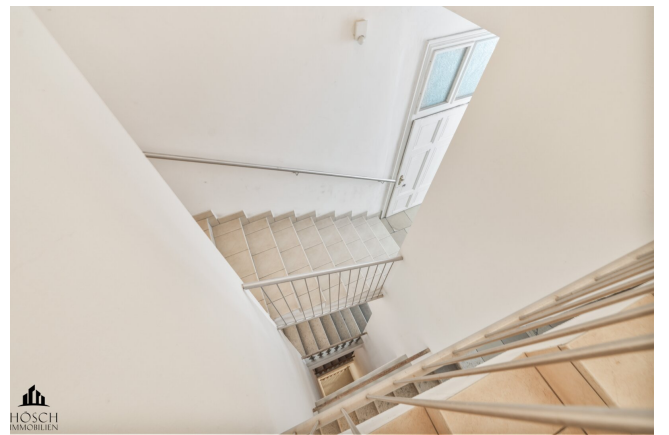


  
HÖSCH  
IMMOBILIEN











  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





# 1030 WIEN, RADETZKYSTRASSE 11, Top 10

## WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	27,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	17,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	10,06 m <sup>2</sup>
Küche:	11,70 m <sup>2</sup>
Vorraum:	5,81 m <sup>2</sup>
Bad:	6,62 m <sup>2</sup>
WC:	2,25m <sup>2</sup>
Flur:	5,10 m <sup>2</sup>
AR 1:	1,78 m <sup>2</sup>

SUMME: 88,58 m<sup>2</sup>

BALKON: 7,2 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Wer eine Affinität für **klassische Altbauwohnungen** hegt und Wert auf **zeitgemäßen Wohnstandard** legt, ist hier genau richtig!

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung wird nicht nur **hochwertig** kernsaniert, sie verbindet auch **geschichtsträchtige Wiener Architektur** mit **moderner Klasse** und steht für **Nachhaltigkeit!**

Dieses **Schmuckstück** befindet sich im 1. Liftstock eines traditionellen **Wiener Altbaus**.

Der **noble französische Vollholz-Fischgrätenparkett** und die **hochwertige Ausstattung** lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die **nagelneue Fußbodenheizung** und die **indirekte Beleuchtung** - insbesondere die spektakulären Decken - runden das Gesamtbild ab!

Hier wurde **ALLES neu** gemacht!! Die **Liebe zum Detail** wird in der Verarbeitung erlesener Materialien deutlich:

Wunderschöne **Tischler-Türen** aus Holz (2,2 m Höhe!!)

**Sämtliche Strom- und Gasleitungen** wurden **neu** verlegt

Waschbecken, WC, Badewanne und Duschtasse: **Laufen Austria AG**

Armaturen (Farbe Gold): **Hansgrohe HandelsgesmbH**

Qualitativ hochwertige Holzkastenfenster

**Holzkastenstock-Element** aus Fichtenholz, lackiert, 3-fach verleimt

Hochwertige **Weißgold Spots**

In jedem Zimmer wurden **Anschlüsse für Klimaanlage** installiert

Auf **ca. 88,58 m<sup>2</sup>** Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- geräumiger, einladender **Vorraum** (ca. 5,81 m<sup>2</sup>)
- offen gestaltete und doch separate **Küche** (ca. 11,70 m<sup>2</sup>)
- gemütliches **Wohnzimmer** (ca. 27,43 m<sup>2</sup>)
- **zwei weitere schön geschnittene Zimmer** (ca. **17,83 m<sup>2</sup>** und ca. **10,06 m<sup>2</sup>**)
- ein **stilvoll ausgestattetes Badezimmer** mit wunderschönen, **zeitlos eleganten** Fliesen (ca. 6,62 m<sup>2</sup>)
- ein weiteres **separates WC** mit Waschbecken (ca. 2,25 m<sup>2</sup>)
- **Abstellraum** (ca. 1,78 m<sup>2</sup>)
- **Balkon** (ca. 7,2 m<sup>2</sup>)
- **Flur** (ca. 7,26 m<sup>2</sup>)

Nicht nur der **durchdachte Grundriss**, auch die **hervorragende L A G E** machen diese Wohnung zu etwas Besonderem:

**Lediglich ein kurzer Spaziergang - und schon erreichen Sie die prunkvolle Wiener Innenstadt!!**

Der schöne **Donaukanal**, der - je nach Bedarf - für Entspannung und Action zugleich sorgt, liegt Ihnen zu Füßen!

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** und **Lokalitäten** findet man in der unmittelbaren Umgebung.

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist ebenso in wenigen Minuten erreichbar. Nur drei Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte **Wiesen** und **Wälder** sowie **Gewässer** bieten die ideale



Umgebung für entspannende Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die **charmante Landstraßer Hauptstraße** ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier kann man gut essen und trinken, sinnvoll einkaufen und gemütlich flanieren.

Auch die **Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz** ist **hervorragend**:

**Straßenbahnlinien: O, 1, 2**

**Schwedenplatz: U1, U4**

**Landstraße: U3, U4**

**Kaufpreis: 799.000,-- €**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap