

## **Sonnige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Grünblick in gartenseitiger Hofruhelage**



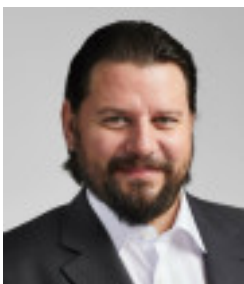
**Objektnummer: 20087**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radelmayergasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	163,10 €
USt.:	17,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

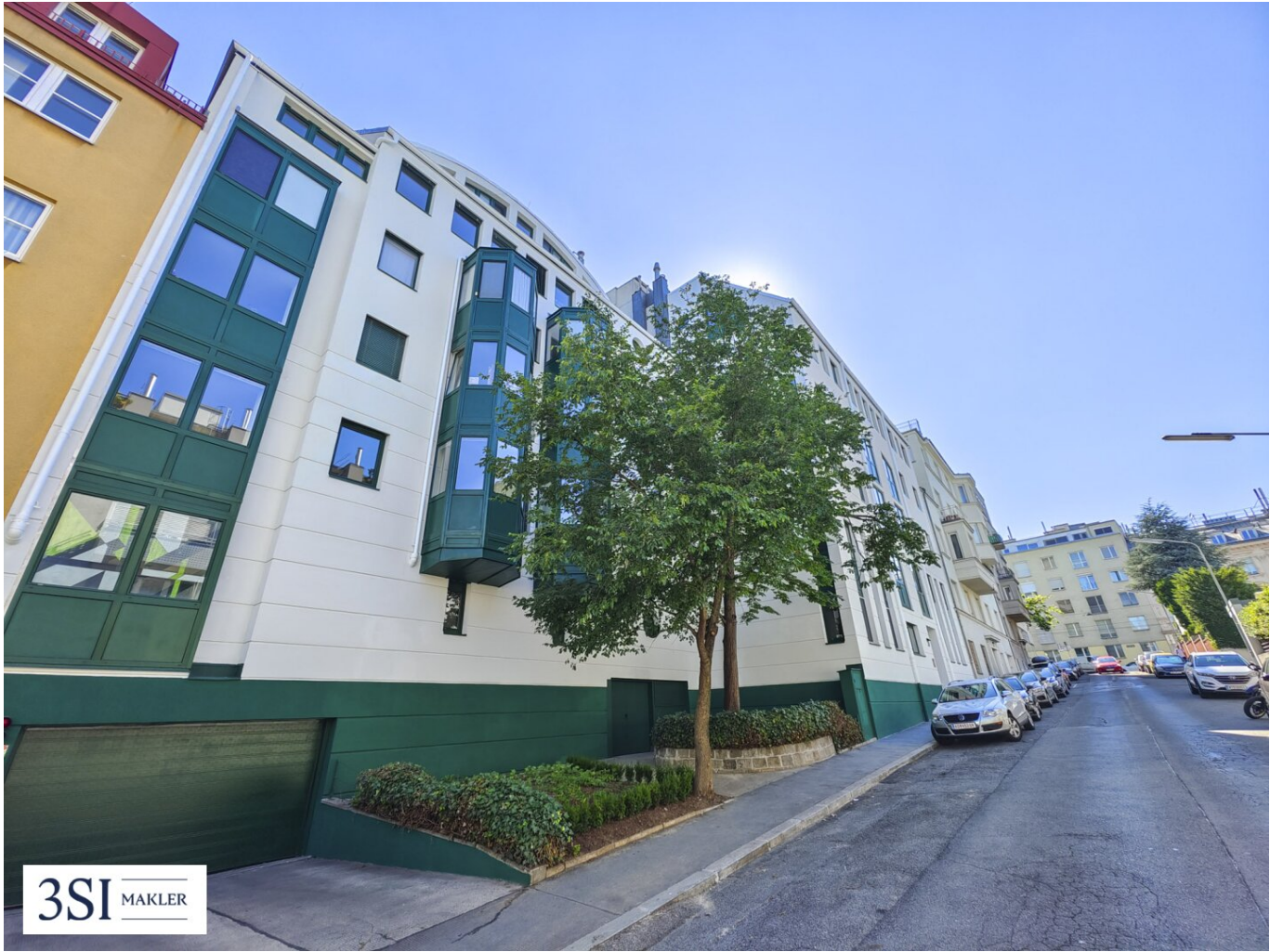


**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









3SI MAKLER

Radelmayergasse 6  
1190 Wien

Top 26 - 3.OG

Wohnfläche 54,55 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnküche
- 2 Schlafzimmer
- 3 Vorraum
- 4 Vorraum
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 AR



Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Moderner Neubau in zentraler Döblinger Lage

In dieser gepflegten, im Herzen Döblings - unweit des Währinger Parks gelegenen, Neubauliegenschaft gelangen mehrere, sofortbeziehbare Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Ansprechende urbane Stadtarchitektur und moderne Grundrisse, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und optimaler Infrastruktur, unterstreichen die stimmigen Wohnungsangebote.

- sofort beziehbare 1 bis 2 Zimmer-Eigentumswohnungen
- Größen zwischen ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 64m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- teilweise Erstbezüge nach Sanierung
- größtenteils mit Küchen ausgestattet
- weitläufiger Gemeinschaftsgartengarten
- gehobenes Lebensgefühl
- hauseigene Tiefgarage
- Personenlift
- HWB: 62 kWh/m<sup>2</sup>a

Die lichtdurchfluteten 1- bis 2-Zimmerwohnungen setzen durch ihre durchdachten Grundrisse



und ihre Ausstattung Maßstäbe in Sachen Komfort und Wohngefühl.

Die offene Architektur der Wohnungen korrespondiert geschmackvoll mit der weitläufigen Umgebung. Großzügige Verglasungen und fließende Übergänge von der Wohnebene nach Außen garantieren einen hervorragenden Blick in die Stadt oder in den parkähnlichen Innenhof.

Der Ankauf von einem Garagenplatz (Kaufpreise zwischen € 18.000 und € 25.000,-) ist optional.

## **Umgebung**

Das ansprechende Wohnhaus Radelmayergasse 6 liegt in zentraler Döblinger Lage und überzeugt mit optimaler fußläufiger Infrastruktur und Nahversorgung. Unweit der Liegenschaft befindet sich der Währinger Park für erholsame Momente im Grünen.

Durch die Straßenbahnlinien 37 und D, der Buslinie 37A und dem Verkehrsknotenpunkt Spittelau mit der U6 sowie diversen Schnellbahnlinien ist man optimal an das öffentliche Verkehrsnetz und die Innenstadt angebunden.

## **Top 26 im 3. Obergeschoß (über Hochparterre)**

Wunderschöne renovierte 2-Zimmer Wohnung mit ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoß. Sie ist ausschließlich südseitig zum begrünten Innenhof ausgerichtet, absolut ruhig gelegen und teilt sich wie folgt auf

- Vorraum
- Abstellraum
- großzügiges Wohnzimmer mit Küchennische
- Schlafzimmer
- separate Toilette
- Badezimmer mit Badewanne

Da sich die Wohnung derzeit noch in Renovierung befindet, handelt es sich bei den Objekt-Bildern zum Teil um Fotos anderer ähnlicher Wohnungen im Haus mit vergleichbarer Ausstattung.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein trockenes, im Erdgeschoß gelegenes, Kellerabteil, sowie die Nutzungsmöglichkeit der allgemeinen, parkähnlichen Gartenflächen im Innenhof der Liegenschaft.

In Verbindung mit dem Kauf einer Wohnung, können optional Garagenplätze / Stapelparkplätze (Stückpreis zwischen € 18.000 (untere Ebene) und € 25.000,-(obere Ebene)) mit erworben werden.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den RA Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) aus 1010 Wien, Fleischmarkt 1. und die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen und Beglaubigungskosten für den Notar. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um 0,25% für die Treuhandenschaft.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <250m

Klinik <400m

Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <25m  
Universität <575m  
Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <400m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap