

# Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Weitblick über Wien und großem Garten



Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,-  
Ersparnis beim  
Wohnungskauf!

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und  
Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

**3SI**  
— MAKLER —

**Objektnummer: 18768**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radelmayergasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	182,91 €
USt.:	19,62 €
Provisionsangabe:	

13.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88











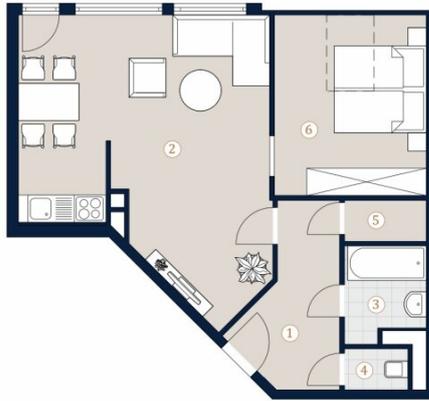


Radelmayergasse 6  
1190 Wien

Top 39

Wohnfläche 57.55 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Abstell
- 6 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

## Moderner Neubau in zentraler Döblinger Lage

Direkt im Herzen von Döbling, unweit des Währinger Parks, gelangen in einer ansprechenden Neubauliegenschaft 10 sofortbeziehbare Eigentumswohnungen in den Verkauf.

Ansprechende urbane Stadtarchitektur und moderne Grundrisse, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung und optimaler Infrastruktur, unterstreichen das stimmige Wohnungsangebot

- 10 sofort beziehbare Eigentumswohnungen
- 1 bis 2-Zimmerwohnungen von ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 64m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- größtenteils möblierte Küchen
- Erstbezug nach Sanierung einiger Wohnungen
- großzügiger Allgemeingarten
- 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 obligat.

## **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 39**

Diese bezaubernd helle Wohnung mit ihrem offenen Grundriss belebt den Puls der Zeit:

Trotz des offenen Wohnraumes, finden sich Nischen und Ecken, sodass alle Lebensbereiche im selben Raum und doch mit jeweils genügend Privatsphäre fungieren.

Ergänzt wird diese smarte Wohnung durch ein gemütliches Schlafzimmer mit Blick in den großzügigen, mit schönen Bäumen bepflanzten Garten.

In den Wohnräumen ist ein hochwertiger Parkettboden verlegt, in den Nassräumen befinden sich Fliesen.

Das Angebot wird abgerundet durch eine vollausgestattete Küche. Schaffen Sie sich einen einzigartig gemütlichen Rückzugsort, der durch den durchdachten Grundriss, die ästhetischen

Deckenbögen und die grüne Aussicht, ein angenehmes Urlaubsgefühl in Ihren Alltag bringt.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC
- Bad mit Wanne
- Wohnraum mit vollausgestatteter Küche und Schlafnische
- Abstellkammer

Der Kauf einer Wohnung verpflichtet zum Kauf eines Kfz-Stellplatzes, welche ab € 20.000,00 verfügbar sind.

## **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