

**++NEU++ Gartenseitiger 4-Zimmer Luxus-Erstbezug mit 2
Balkone/Terrassen im STILALTBAU! Premium Location
nahe Urania & Innenstadt, CAT**



große Wohnküche ca. 32 m² + Balkon

Objektnummer: 1587/64715

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	117,00 m ²
Nutzfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	196,19 €
USt.:	19,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH











große SAUNA gg.
Aufpreis möglich









PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!



WOHNNUTZFLÄCHE:	
Wohnzimmer	32,75 m ²
Zimmer 1:	12,04 m ²
Zimmer 2:	14,69 m ²
Zimmer 3:	10,83 m ²
Vorraum	10,27 m ²
Bad/Sauna:	20,58 m ²
WC:	2,83 m ²
Flur:	8,28 m ²
AR 1:	1,10 m ²
AR 2:	2,38 m ²
SUMME: 118,04 m ²	
BALKON 1:	7,0 m ²
BALKON 2:	3,6 m ²



PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!



WOHNNUTZFLÄCHE:	
Wohnzimmer :	32,75 m ²
Zimmer 1:	12,04 m ²
Zimmer 2:	14,68 m ²
Zimmer 3:	10,83 m ²
Vorraum:	10,57 m ²
Bad/Sauna:	20,58 m ²
WC:	2,83 m ²
Flur:	8,28 m ²
AR 1:	1,10 m ²
AR 2:	2,38 m ²

SUMME:	116,04 m ²
--------	-----------------------

BALKON 1:	7,0 m ²
BALKON 2:	3,6 m ²

Objektbeschreibung

Gartenseitiger Luxus-Erstbezug mit 2 Terrassen – Exklusive Altbauwohnung mit Ruhe & Ausblick!

In absolut **grünorientierter Ruhelage** mit unverbaubarem Ausblick ins Garteninnere präsentiert sich diese hochwertig sanierte **Altbauwohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche, zwei Balkone/Terrassen** und großzügigem Raumgefühl.

Der luxuriöse Erstbezug vereint modernste Ausstattung mit dem Charme eines klassischen Stilaltbaus – perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren mit Sinn für Qualität.

Highlights im Überblick:

- **Komplett gartenseitig** – absolute Ruhe & Blick ins Grüne
- **2 Freiflächen:** Terrasse (ca. 7 m²) & Balkon (ca. 3,6 m²)
- **Große Wohnküche** (ca. 32,75 m²) mit allen Anschlüssen
- **3 separat begehbare Schlafzimmer**, eines mit Balkonzugang
- **Luxus-Badezimmer (20,5 m²)** mit Walk-in-Dusche & Badewanne
- **Sauna (optional)** – für Ihr persönliches Spa-Erlebnis
- **2 praktische Abstellräume** – Stauraum clever gelöst

Ausstattungs-Highlights:

- **Echtholzparkett im französischen Fischgrät (Eiche)**
- **Fußbodenheizung** mit moderner Brennwerttherme (Vaillant)
- **Designfliesen & LED-Akzentbeleuchtung**
- **Qualitäts-Kunststofffenster**, 3-fach isolierverglast
- **Tischlertüren (2,20 m Höhe), hochwertige Elektroinstallation**
- **Sanitärausstattung von LAUFEN, DURAVIT & HANSGROHE (Gold)**

- **Sicherheitstür WK3 (Stahl, ÖNORM geprüft)**
- **Klimaanlagenvorbereitung & Raumthermostate in allen Zimmern**

Toplage & Infrastruktur – Urbaner Rückzugsort mit bester Anbindung:

- Wenige Schritte zur **Urania, Wien-Mitte, Donaukanal & The Mall**
- Nahversorgung auf höchstem Niveau: Supermärkte, Apotheken, Banken, Ärzte, Schulen & Gastronomie direkt in der Umgebung
- Erholung & Freizeit: **Stadtpark & Donaukanal** fußläufig erreichbar

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: **U1/U3/U4**, S-Bahn, Straßenbahnlinien 1 & 2
- **CAT – City Airport Train** (direkte Flughafenverbindung)
- Busverbindungen in alle Richtungen

Kaufpreis:

EUR 1.099.000.- lastenfrei

Luxus-Wohnen mit Terrasse & Gartenblick – ein Unikat im Herzen des 3. Bezirks.

Jetzt Besichtigung sichern!

Kontaktieren Sie Herrn Sadia Alperovits:

? +43 660 380 7232

? sa@direktfinanzimmo.at

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit **vollständigen Kontaktdaten** (Name, Telefonnummer & E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer

- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1,5 % Vertragserrichtung + 20 % USt.
- 3 % Maklerprovision + 20 % USt.

Energieausweis wird nachgereicht. Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer. Direkt Finanz Immo GmbH tritt als Doppelmakler auf.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap