++NEU++ Hochwertiges Erstbezug 3-Zimmer-Stilaltbau mit High-End Ausstattung in TOP Location NÄHE Urania! U-Bahn & CAT

einladenden Vorraum

Objektnummer: 1587/64766

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radetzkystraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 115,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	155,19 €
USt.:	15,52 €

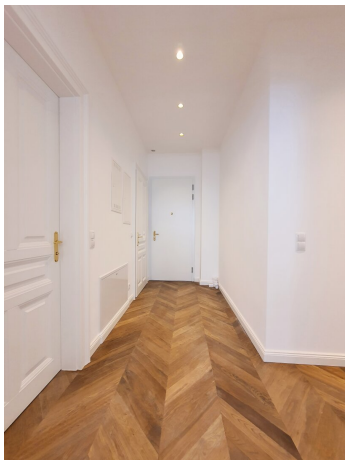
Provisionsangabe:

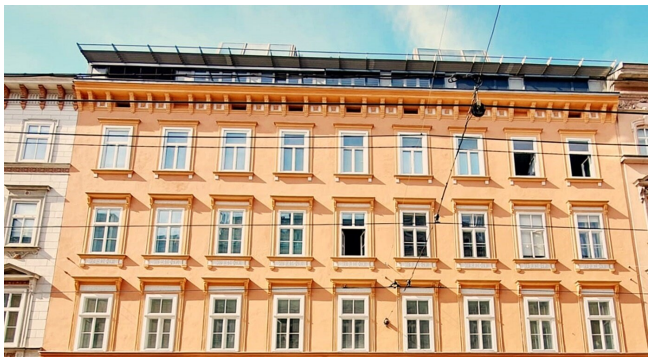
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

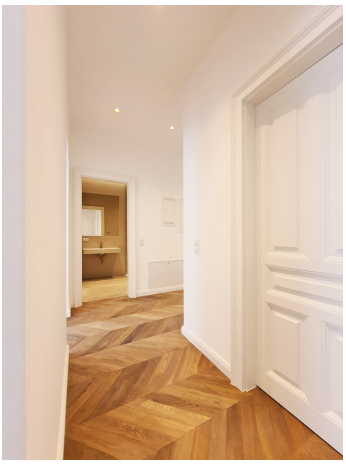
Ihr Ansprechpartner

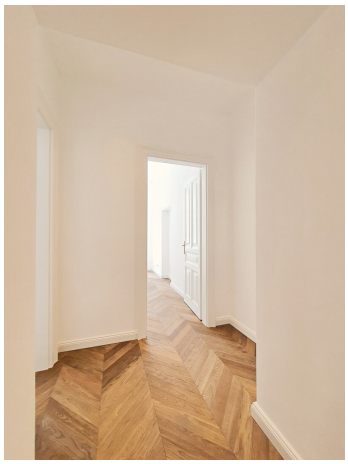
Sadia Alperovits

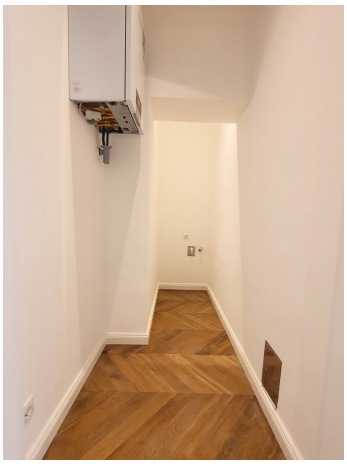
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

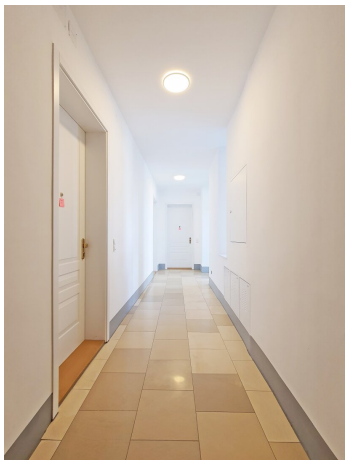












PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!

WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	27,21 m²
Zimmer 1:	8,94 m²
Zimmer 2:	15,77 m²
Küche:	9,24 m²
Vorraum:	6,30 m²
Bad:	4,67 m²
WC:	2,55 m²
Flur:	7,26 m²
AR 1:	2,53 m²
SUMME:	84,47 m²

PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!

WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	27,21 m²
Zimmer 1:	8,94 m²
Zimmer 2:	15,77 m²
Zimmer 3:	9,24 m²
Vorraum:	6,30 m²
Bad:	4,67 m²
WC:	2,55 m²
Flur:	7,26 m²
AR 1:	2,53 m²
SUMME:	84,47 m²

PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!

WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	27,21 m²
Zimmer 1:	8,94 m²
Zimmer 2:	15,77 m²
Zimmer 3:	9,24 m²
Vorraum:	6,30 m²
Bad:	4,67 m²
WC:	2,55 m²
Flur:	7,26 m²
AR 1:	2,53 m²
SUMME:	84,47 m²

PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!

WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	27,21 m²
Zimmer 1:	8,94 m²
Zimmer 2:	15,77 m²
Küche:	9,24 m²
Vorraum:	6,30 m²
Bad:	4,67 m²
WC:	2,55 m²
Flur:	7,26 m²
AR 1:	2,53 m²
SUMME:	84,47 m²

Objektbeschreibung

+++ Exklusiver Erstbezug in Bestlage – Stilaltbau mit luxuriösem Finish!

Zum Verkauf gelangt diese **gehobene sanierte 4-Zimmer Stilaltbauwohnung** ca. 85 m² Wohnfläche in einem charmanten Stilaltbaus nahe Urania und nur wenige Schritte vom 1. Bezirk entfernt.

Dieses Altbaujuwel vereint klassischen Altbaucharme mit modernster High-End-Ausstattung – ideal für Eigennutzer mit Anspruch oder Investoren mit Weitblick.

Highlights im Überblick:

- **Toplage im 3. Bezirk angrenzend** zur Innenstadt, und wenige Schritte zum Donaukanal & Wien Mitte, Stadtpark
- **Historischer Stil trifft Moderne**: Frisch sanierter Altbau mit stilvoller Fassade und gepflegtem Gemeinschaftsgarten.
- **Exklusive Ausstattung**: Hochwertigste Materialien, durchdachte Details & modernste Technik.
- **Erstbezug nach Kernsanierung**: Alles neu – von Leitungen bis Oberflächen.

Raumaufteilung (lt. Plan):

> Großzügiges Wohnzimmer – ca. 27 m²

> 2 getrennt begehbare Schlafzimmern (Siehe Wohnungsplan)

(ein drittes Schlafzimmer anstatt separate Küche ist möglich)

> separate Küche mit Anschlüsse

> Hochwertiges Bad mit Walk-in Dusche & Designerarmaturen

> Separates WC mit Handwaschbecken

> Praktischer Abstellraum mit WM-Anschluss

> Geräumiger Vorraum mit hochwertiger Beleuchtung

Ausstattungs-Highlights:

- **Vollholzparkett** im französischen Fischgrät (Eiche)
- **Fußbodenheizung** mit moderner Brennwerttherme (Vaillant)
- **Designfliesen**, stilvoll & langlebig
- **Holzkastenfenster** (3-fach verleimt, lackiertes Fichtenholz)
- **Tischlermaß-Türen (2,20 m Höhe)**
- **Marken-Sanitärprodukte**: LAUFEN VAL, DURAVIT, HANSGROHE (Gold)
- **LED-Spot- und indirekte Beleuchtung** im Wohn- & Badezimmer
- **Sicherheitstür WK3 (Stahl, ÖNORM geprüft)**
- **Klimaanlagenvorbereitung** & **Thermostate** in jedem Zimmer

Umgebung & Infrastruktur:

+ Perfekte Nahversorgung: Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Schulen, Cafés & Restaurants fußläufig erreichbar

+ **The Mall – Wien Mitte**: Shopping, Gastronomie & Entertainment nur 5 Gehminuten entfernt

+ Freizeit & Erholung: Stadtpark und Donaukanal in unmittelbarer Nähe

+ Kulturelle Highlights & City Life direkt ums Eck

Verkehrsanbindung (in 5 Gehminuten erreichbar):

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

Kaufpreis:

EUR 699.000,- lastenfrei

Für ein stilvolles Zuhause oder eine erstklassige Kapitalanlage!

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 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- 1,5 % Vertragserrichtung + 20 % USt.
- 3 % Vermittlungsprovision + 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