

**Exklusiv: Altbau-Charme trifft Luxus – High-End  
4-Zimmer-Erstbezug mit 2 Balkonen in Top-City-Lage nahe  
Urania! Perfekte Anbindung an U-Bahn & CAT**



Schlafzimmer mit Balkon

**Objektnummer: 1587/64933**

**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 m²                  |
| Nutzfläche:       | 127,00 m²                  |
| Zimmer:           | 4                          |
| Bäder:            | 1                          |
| WC:               | 2                          |
| Balkone:          | 1                          |
| Terrassen:        | 1                          |
| Heizwärmebedarf:  | D 115,00 kWh / m² * a      |
| Kaufpreis:        | 949.000,00 €               |
| Betriebskosten:   | 196,19 €                   |
| USt.:             | 19,62 €                    |
| Provisionsangabe: |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH





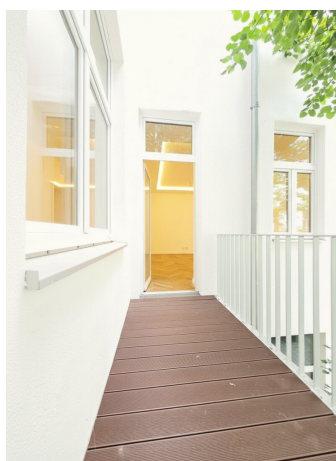


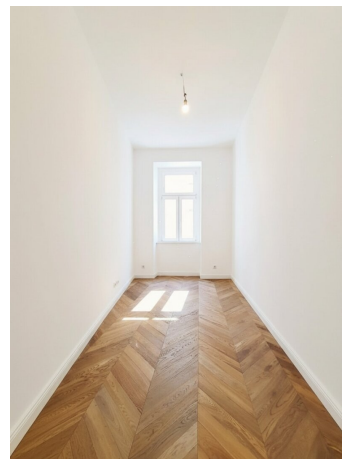


**PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!**















## PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!



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

SUMME: 116,04 m<sup>2</sup>

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| BALKON 1: | 7,0 m <sup>2</sup> |
| BALKON 2: | 3,6 m <sup>2</sup> |

**PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!**

**WOHNNUTZFLÄCHE:**

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

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| <b>SUMME:</b> | <b>116,04 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON 1:     | 7,0 m <sup>2</sup>          |
| BALKON 2:     | 3,6 m <sup>2</sup>          |



## Objektbeschreibung

***++ Exklusiver Erstbezug mit High-end Ausstattung! 4-Zimmer-Altbauwohnung-TRAUM mit 2 Balkonen in absoluter Ruhelage nahe Urania und The Mall! ++***

Zum Verkauf gelangt diese ca. 117 m<sup>2</sup> große **Altbauwohnung mit 4 Zimmern und zwei Balkonen** und beeindruckendem Raumgefühl – in absoluter Ruhelage, nur **wenige Schritte vom 1. Bezirk** entfernt.

Ein unverbaubarer Blick **ins Grüne** verleiht diesem **stilvollen Erstbezug** eine außergewöhnliche Wohnqualität und macht ihn zu einer seltenen Gelegenheit in Wiens begehrter Top-Citylage.

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

### **Ausstattungs-Highlights:**

- Echtholzparkett im französischen Fischgrät (Eiche)
- **Fußbodenheizung** mit moderner Brennwerttherme (Vaillant)
- Designfliesen & LED-Akzentbeleuchtung
- Qualitäts-Kunststoffenster, 3-fach isolierverglast
- Tischlertüren (2,20 m Höhe), hochwertige Elektroinstallation
- Sanitärausstattung von LAUFEN, DURAVIT & HANSGROHE (Gold)
- Sicherheitstür WK3 (Stahl, ÖNORM geprüft)
- Klimaanlagevorbereitung & Raumthermostate in allen Zimmern

**Highlights im Überblick - perfekte Raumaufteilung:**

\* **Absolut ruhig mit Grün-Ausblick!**

\* **2 Freiflächen:** Terrasse (ca. 7 m<sup>2</sup>) & Balkon (ca. 3,6 m<sup>2</sup>)

\* **Große Wohnküche** mit allen Anschlüssen

\* **3 separat begehbare Schlafzimmer**, eines mit Balkonzugang

\* **Luxus-Badezimmer (20,5 m<sup>2</sup>)** mit Walk-in-Dusche & Badewanne

\* **Sauna (optional)** – für Ihr persönliches Spa-Erlebnis

\* **2 praktische Abstellräume** – Stauraum clever gelöst

### **Toplage & Infrastruktur – Urbaner Rückzugsort mit bester Anbindung:**

Attraktive Lage! HIGH-END Gartenseitiger Luxus mit 2 Balkonen wenige Schritte von der **Urania** und rund 5 Minuten von **Wien-Mitte** und dem Einkaufszentrum **The Mall** entfernt.

**Erstklassige Anbindung** an U-Bahn, CAT und S-Bahn. **Nahversorgung auf höchstem Niveau:** Ärzte, Schulen, Supermärkte und Banken – befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Erholung & Freizeit: **Stadtpark** & Donaukanal fußläufig erreichbar

Urbaner Lifestyle trifft auf beste Infrastruktur!

### **Verkehrsanbindung:**

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

### **Kaufpreis:**

**EUR 949.000.- Erstbezug!**

**Luxus-Wohnen mit Terrasse – ein Unikat angrenzend des 1. Bezirks!**

**Jetzt Besichtigung sichern!**

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

Ansprechperson: Herr Sadia Alperovits:

? +43 660 380 7232

? [sa@direktfinanzimmo.at](mailto: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.

**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