

**Parkblick im Herzen Döblings - Sonnige
Neubau-Garçonne im 4 Stock**



Objektnummer: 21324

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Radelmayergasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,45 m ²
Nutzfläche:	34,45 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	103,01 €
USt.:	11,09 €
Provisionsangabe:	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



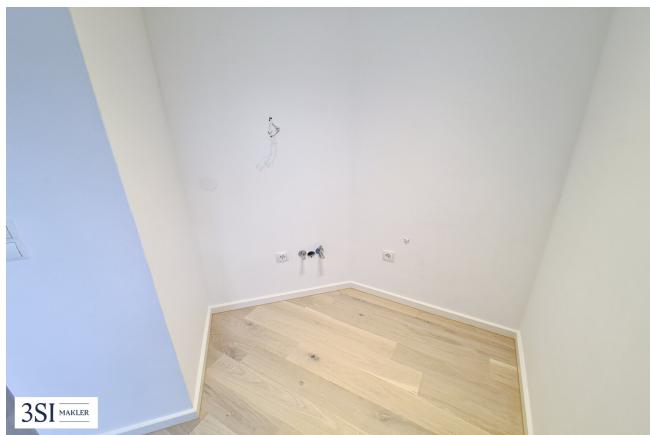
3SI
MAKLER

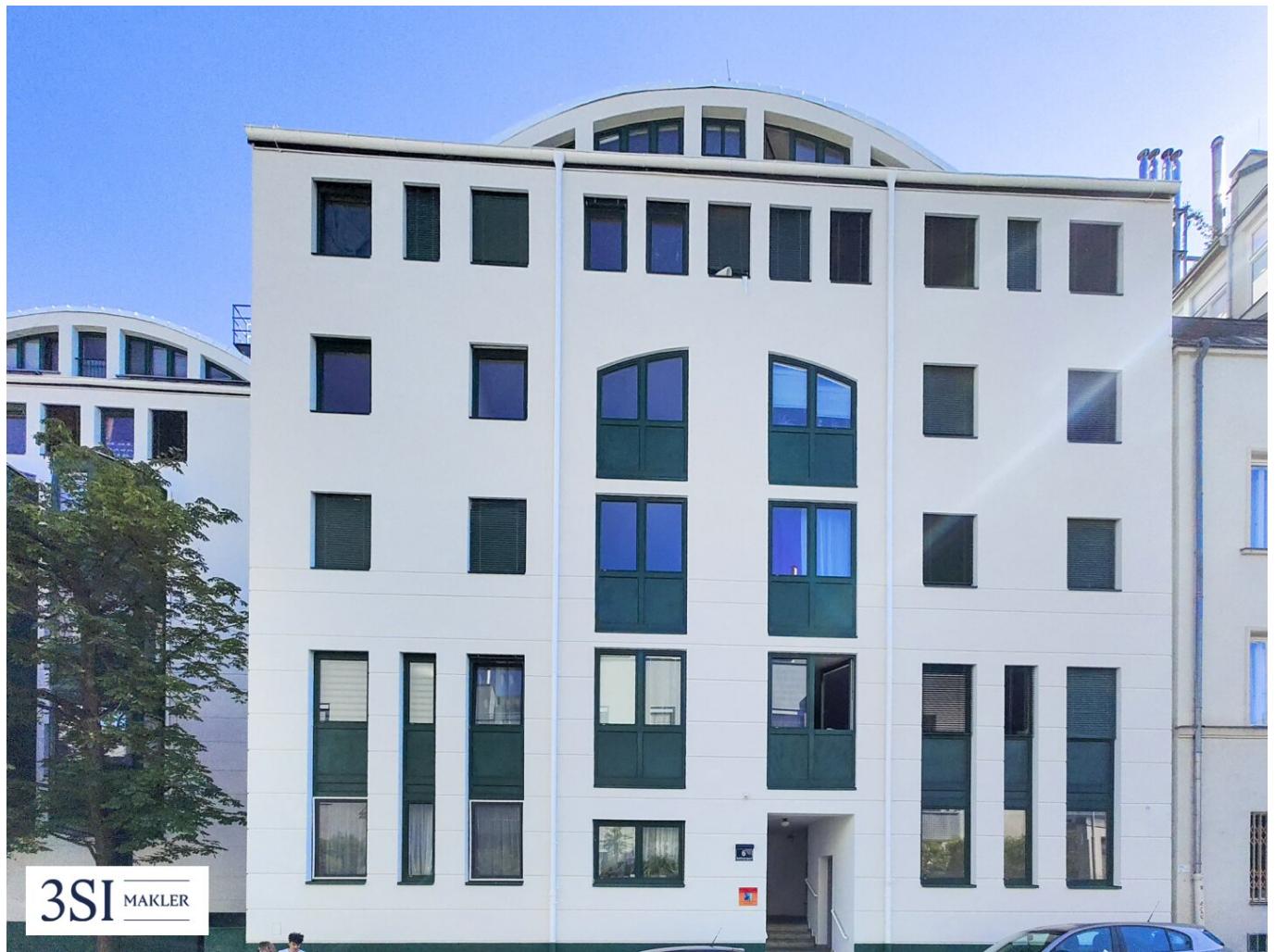


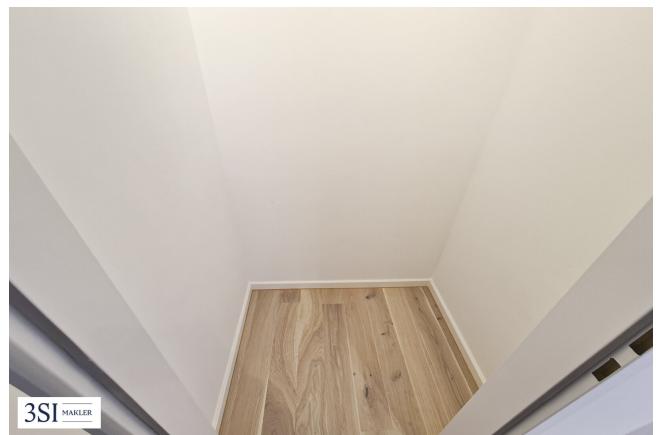
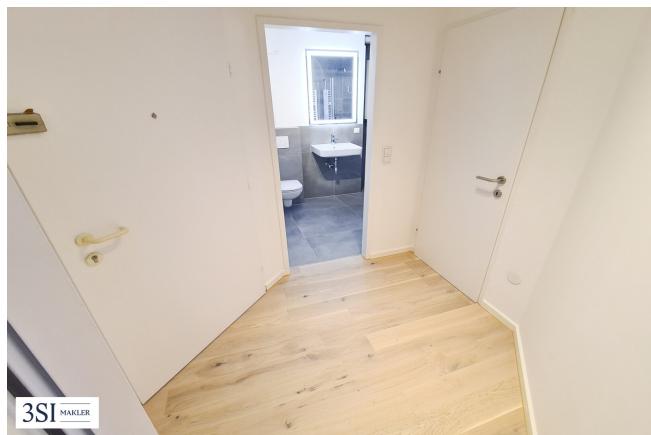
3SI
MAKLER

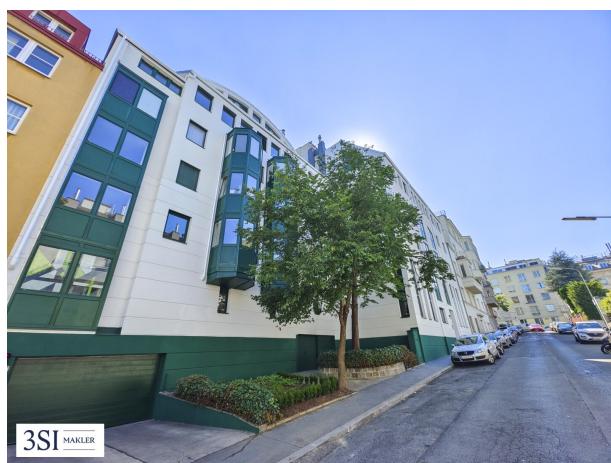


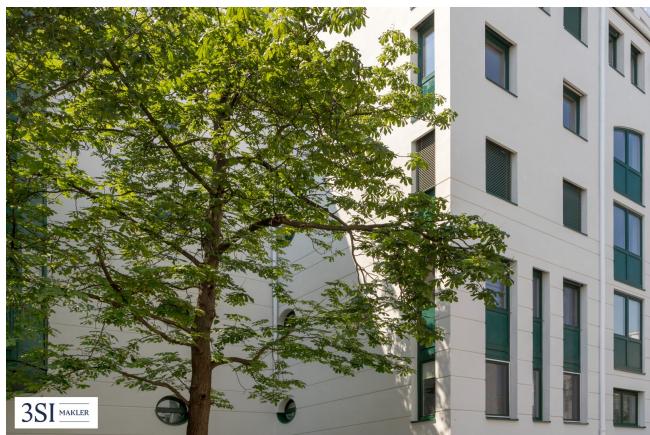
3SI
MAKLER













Radelmayergasse 6

1190 Wien

Top 33 - 4.OG

Wohnfläche 34,45 m²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad/WC
- 4 Abstellraum
- 5 Küche



0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

Objektbeschreibung

Moderner Neubau in zentraler Döblinger Lage

In dieser gepflegten, im Herzen Döблings - 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 m² bis ca. 64m²
- hochwertige Ausstattung
- teilweise Erstbezüge nach Sanierung
- großteils mit Küchen ausgestattet
- weitläufiger Gemeinschaftsgartengarten
- gehobenes Lebensgefühl
- hauseigene Tiefgarage
- Personenlift
- HWB: 62 kWh/m2a

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 33 im 4. Obergeschoß

Diese sonnige Neubau-Garçonne mit einer Wohnfläche von ca. 35m² befindet sich im 4. Liftstock und ist südseitig in den ruhigen, parkähnlichen Innenhof ausgerichtet. Sie teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorraum
- Abstellraum
- Wohn- Schlafräum mit Kochnische (nur vorbereitete Küchenanschlüsse)
- Tageslicht-Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung wurde soeben liebevoll renoviert, mit hochwertigem Parkettböden versehen sowie durch eine zeitgemäße, modernen Badezimmerausstattung aufgewertet.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Gasetagenheizung; für Liebhaber von Feuerstellen (wie zB. Schwedenöfen) verfügt die Wohnung zusätzlich im Wohnzimmer über einen Kaminanschluss.

Optional kann ein Stapelparkplatz in der hauseigenen Garage erworben werden, die Preise belaufen sich zwischen EUR 18.000,00 - EUR 25.000,00.

Zusätzlich steht jeder Wohnung die Nutzung eines eigenen Kellerabteils sowie des parkähnlichen Gemeinschaftsgartens, eines Fahrradraumes und einer Waschküche (mit Waschmaschine und Trockner gegen Gebühr) zur Verfügung.

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 BGBI. 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 Treuhandschaft.

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