

## **Parkblick im Herzen Döblings - Sonnige Neubau-Garçonnière im 4 Stock**



**3SI** MAKLER

**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 <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 34,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,37                           |
| Kaufpreis:                    | 269.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 85,09 €                          |
| USt.:                         | 9,30 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





3SI MAKLER



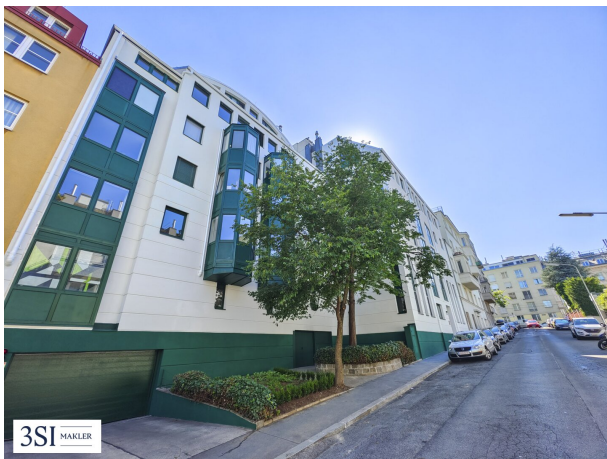
3SI MAKLER



3SI MAKLER









Radelmayergasse 6  
1190 Wien

Top 33 - 4.OG

Wohnfläche 34,45 m<sup>2</sup>

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



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER n. \_\_\_\_\_

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. Stichtag: Februar 2021.

# Objektbeschreibung

## Moderner Neubau in zentraler Döblinger Lage

In dieser gepflegten, im Herzen Döblings - 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 m<sup>2</sup> bis ca. 64m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- teilweise Erstbezüge nach Sanierung
- größtenteils mit Küchen ausgestattet
- weitläufiger Gemeinschaftsgartengarten
- 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 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.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 33 im 4. Obergeschoß**

Diese sonnige Neubau-Garçonnière mit einer Wohnfläche von ca. 35m<sup>2</sup> befindet sich im 4. Liftstock und ist südseitig in den ruhigen, parkähnlichen Innenhof ausgerichtet. Sie teilt sich wie folgt auf:

- zentraler Vorraum
- Abstellraum
- Wohn- Schlafrum 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 Badezimmersausstattung 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 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