

**Exklusiv: Altbau-Charme trifft Luxus! High-End  
4-Zimmer-Erstbezug mit 2 Balkonen NAHE Urania und  
Donaukanal! +Perfekte Anbindung an U-Bahn & CAT**



Wohnküche mit Ausgang die Terrasse

**Objektnummer: 1587/65035**

**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 <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:       | 127,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 4  |
| Bäder:            | 1  |
| WC:               | 2  |
| Balkone:          | 2  |
| Heizwärmebedarf:  | <b>D</b> 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 900.000,00 €                             |
| Betriebskosten:   | 202,23 €                                 |
| USt.:             | 25,35 €                                  |
| Provisionsangabe: |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

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







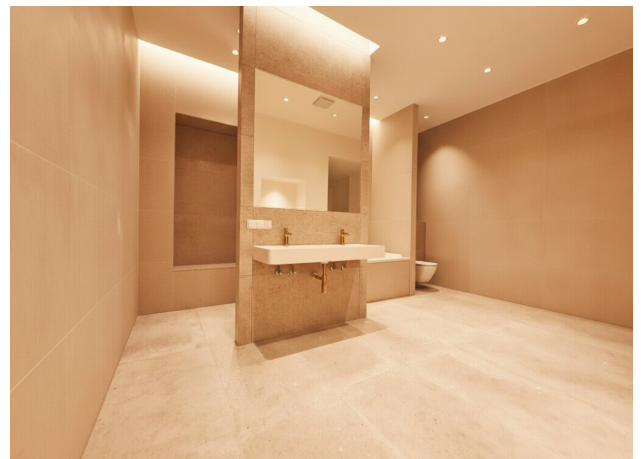
**PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!**



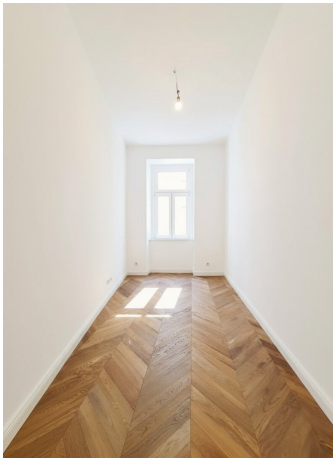
| WOHNNUTZFLÄCHE: |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Wohnzimmer:     | 32,75 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 1:       | 12,04 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 2:       | 14,66 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 3:       | 10,83 m <sup>2</sup>        |
| Vorsaal:        | 10,37 m <sup>2</sup>        |
| Bad/Sauna:      | 20,56 m <sup>2</sup>        |
| WC:             | 2,69 m <sup>2</sup>         |
| Flur:           | 8,26 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>          |



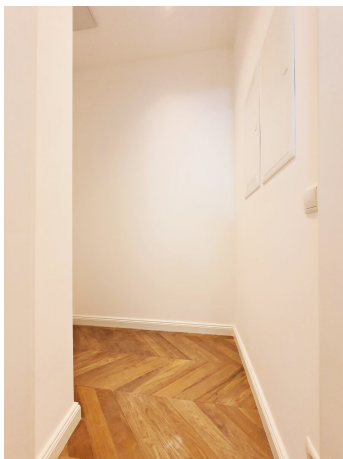
















**PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!**



|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| <b>WOHNNUTZFLÄCHE:</b>              |                      |
| Wohnzimmer:                         | 32,75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:                           | 12,04 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:                           | 14,66 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 3:                           | 10,83 m <sup>2</sup> |
| Vorraum:                            | 10,37 m <sup>2</sup> |
| Bad/Sauna:                          | 20,58 m <sup>2</sup> |
| WC:                                 | 2,60 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> 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>  |

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

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-Kunststofffenster, 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

**Garagenplätze können in der Nähe angemietet werden!**

### **Kaufpreis:**

**EUR 900.000 + 39.000.- € = für den Zubau von 2 große Balkone/Terrassen.**

## 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 <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap