

Lichtdurchflutete Dachwohnung mit weitläufigem Grünblick!



Objektnummer: 22204
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radelmayergasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,42 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825
F +43 1 607 55 80



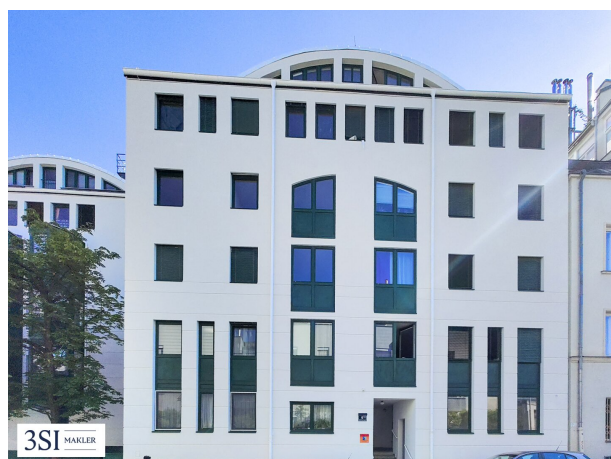
Profitieren Sie von der
3SI GEBÜHREN-AKTION!
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung
beim Wohnungsverkauf.*

Nur mehr bis 31.08.2026:
**Bis zu
€ 25.000
sparen**

Suche
Wohnraum,
der zu mir
passt!

*Bedingungen und Informationen:
www.3si.at/gebuehren-aktion

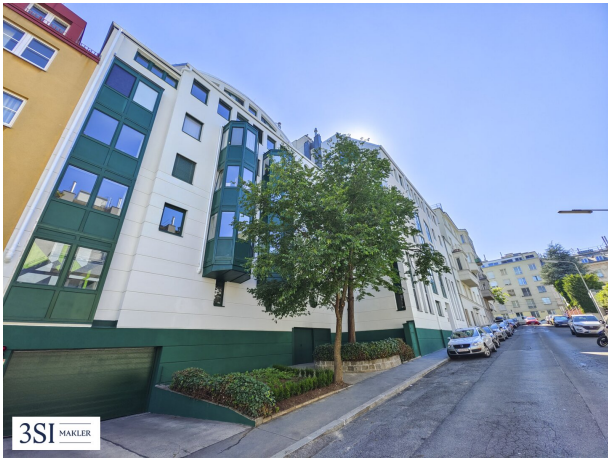
3SI MAKLER















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 m² bis ca. 64m²
- hochwertige Ausstattung
- teilweise Erstbezüge nach Sanierung
- größtenteils 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.

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!

Jetzt bis zu 25.000 € sparen!

Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: www.3si.at/de/gebuehren-aktion?????

Top 40 - Dachgeschoß

Diese sonnige 2-Zimmer Dachgeschoß-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74m² überzeugt durch ihre offen gestaltete Raumplanung, der ruhigen Ausrichtung zum südseitigem Innenhof und der gefragten Lage mit optimaler fußläufiger U-Bahnanbindung & Nahversorgung.

Dank der vielzähligen Fensterflächen in Richtung des parkähnlichen Innenhof sowie die teils außerordentlichen Raumhöhen von bis zu 3,40m vermitteln ein Gefühl von Weite und lassen die Blicke schweifen.

Das Angebot wird abgerundet durch eine vollausgestattete Küche. Schaffen Sie sich einen einzigartig gemütlichen Rückzugsort, der durch den durchdachten Grundriss, die ästhetischen Deckenbögen und die grüne Aussicht, ein angenehmes Urlaubsgefühl in Ihren Alltag bringt.

Die Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC
- Bad mit Wanne
- Wohnraum mit vollausgestatteter Küche und Schlafnische
- Abstellkammer

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