

**\*\*\*ERSTBEZUG 4-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Balkonen  
nahe 1010 in absoluter Ruhelage\*\*\***



**Objektnummer: 1994/1403**  
**Eine Immobilie von SMI Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,70
<b>Kaufpreis:</b>	899.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,23 €
<b>USt.:</b>	25,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sven Mayer**

SMI Immobilien  
Sagedergasse 21A/1/12  
1120 Wien

H +43 67764221188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## 1030 WIEN, RADETZKYSTRASSE 11, Top 11



### 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

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Garderobe
- Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer mit Balkon
- Abstellraum
- Separates WC
- Balkon

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Klimaanlagevorbereitung

- Waschmaschinenanschluss
- Mehrfachverglaste Fenster
- Uvm.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap