

**++NEW++ Exklusive Stilaltbau 4-Zimmerwohnung
ERSTBEZUG mit 2 Balkonen nahe 1. Bezirk! ++ TOP
Location mit U-Bahn-Anbindung & CAT!**



Wohnküche mit Balkon

Objektnummer: 1587/65048

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Nutzfläche:	127,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	899.900,00 €
Betriebskosten:	202,23 €
USt.:	25,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

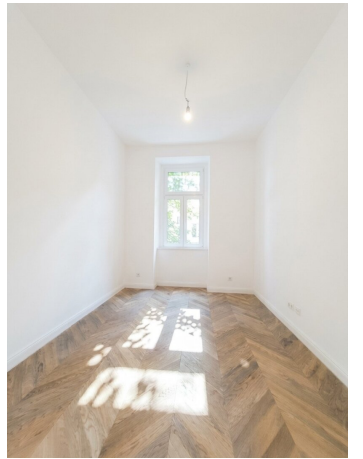


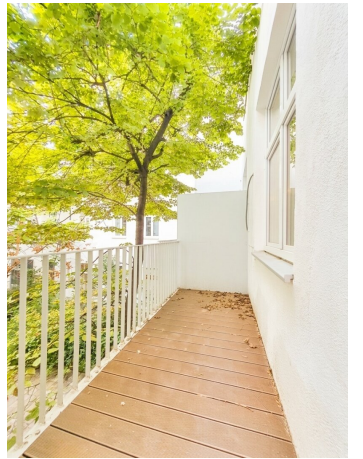
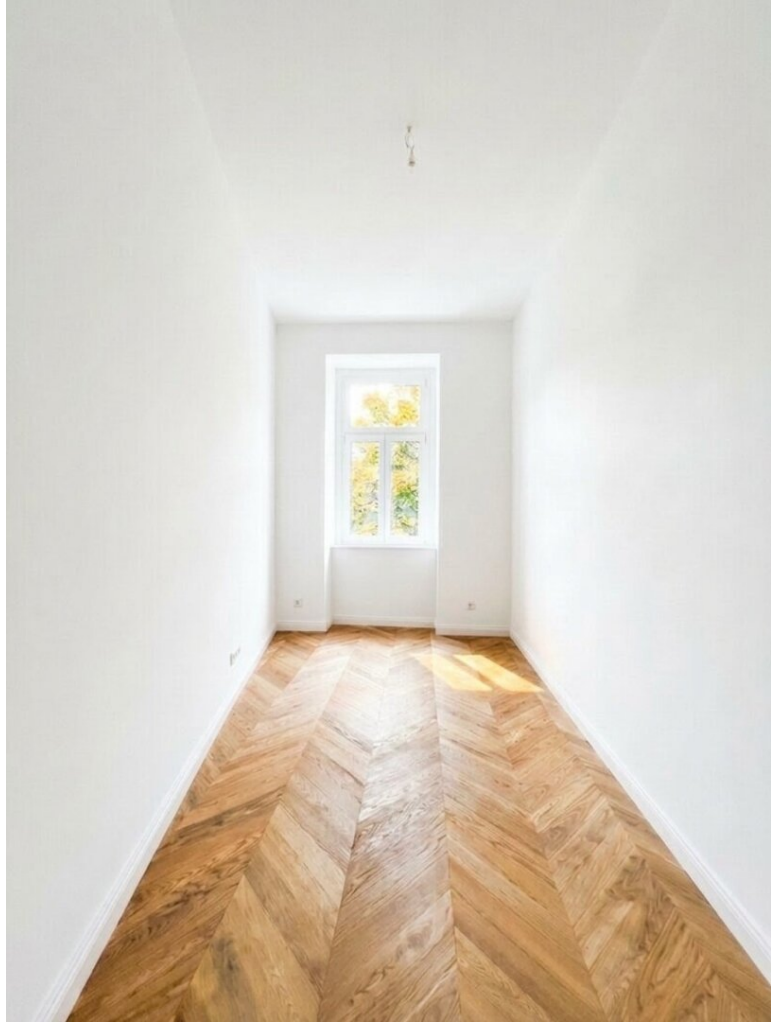
Sadia Alperovits

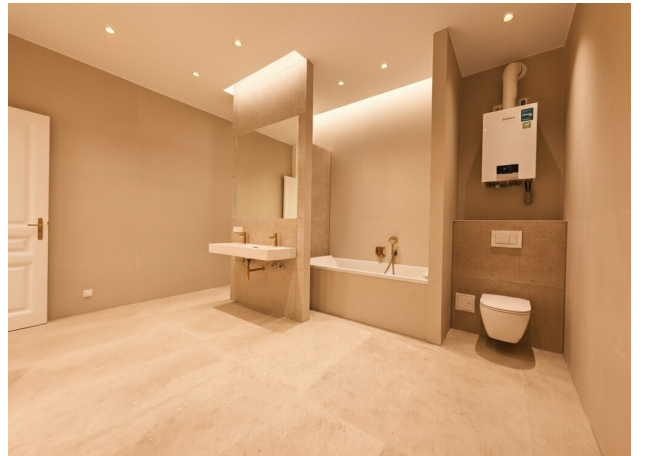
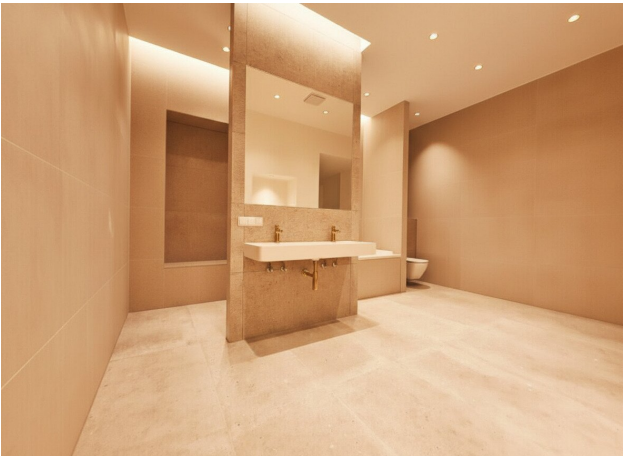
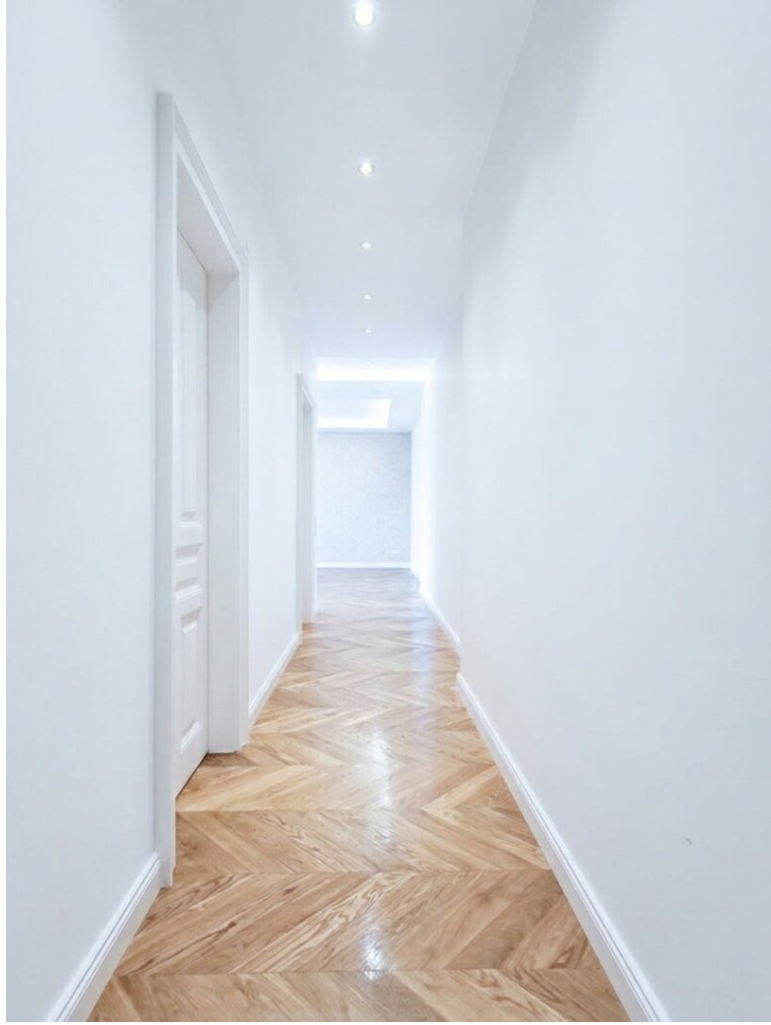
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien



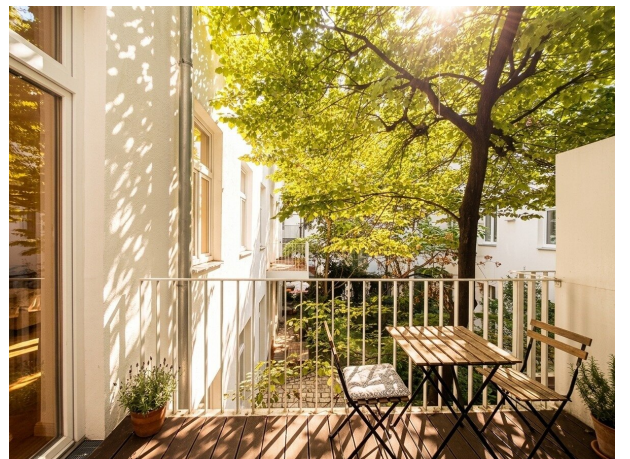




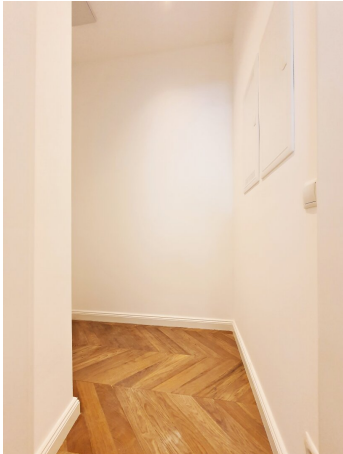




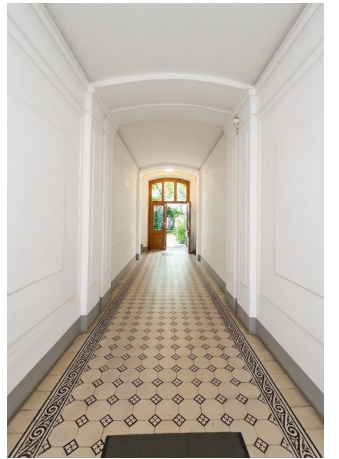












1030 WIEN, RADEZKYSTRASSE 11, Top 11



WOHNNUTZFLÄCHE:	
Wohnzimmer :	32,75 m ²
Zimmer 1:	12,04 m ²
Zimmer 2:	14,68 m ²
Zimmer 3:	10,83 m ²
Vorraum:	10,57 m ²
Bad/Sauna:	20,58 m ²
WC:	2,83 m ²
Flur:	8,28 m ²
AR 1:	1,10 m ²
AR 2:	2,38 m ²

SUMME: 116,04 m²

BALKON 1:	7,0 m ²
BALKON 2:	3,6 m ²

GRUNDRISS M 1:100

PREMIUM ANGEBOT NÄHE URANIA!



WOHNNUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer :	32,75 m ²
Zimmer 1:	12,04 m ²
Zimmer 2:	14,68 m ²
Zimmer 3:	10,83 m ²
Vorraum:	10,57 m ²
Bad/Sauna:	20,58 m ²
WC:	2,83 m ²
Flur:	8,28 m ²
AR 1:	1,10 m ²
AR 2:	2,38 m ²

SUMME: 116,04 m²

BALKON 1: 7,0 m²
BALKON 2: 3,6 m²

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 m² 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)**
- **Klimaanlagenvorbereitung & Raumthermostate in allen Zimmern**

Highlights im Überblick - perfekte Raumaufteilung:

- * **Absolut ruhig mit Grün-Ausblick!**
- * **2 Freiflächen:** Terrasse (ca. 7 m²) & Balkon (ca. 3,6 m²)
- * **Große Wohnküche** mit allen Anschlüssen
- * **3 separat begehbare Schlafzimmer**, eines mit Balkonzugang
- * **Luxus-Badezimmer (20,5 m²)** 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

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 <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