

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



**Objektnummer: 1994/1630**  
**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, RADETSKYSTRASSE 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/Büro
- Schlafzimmer mit Balkon
- Abstellraum
- Separates WC
- Balkon

(siehe aktuelle Fotos & Grundriss)

## Ausstattung

- Parkettboden
- Klimaanlagevorbereitung



- Waschmaschinenanschluss
- Mehrfachverglaste Fenster
- Saunavorbereitung
- 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