Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Swimmingpool, Option eines Stellplatzes und historischen Sektkellergewölben



Objektnummer: 6346/418

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Radelmayergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	53,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,46 m²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	147,80 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	27,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

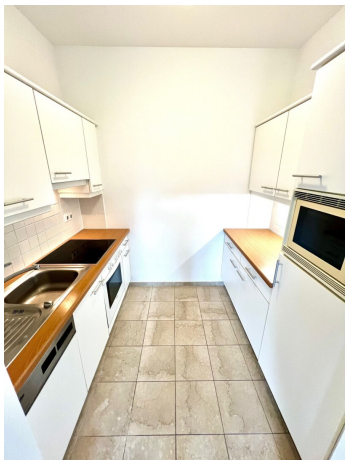
Ihr Ansprechpartner

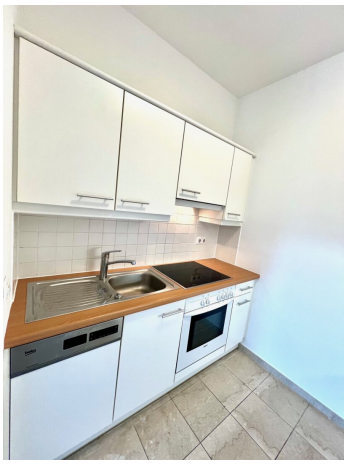


Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U.
Rathstraße 7/1








BOSCH







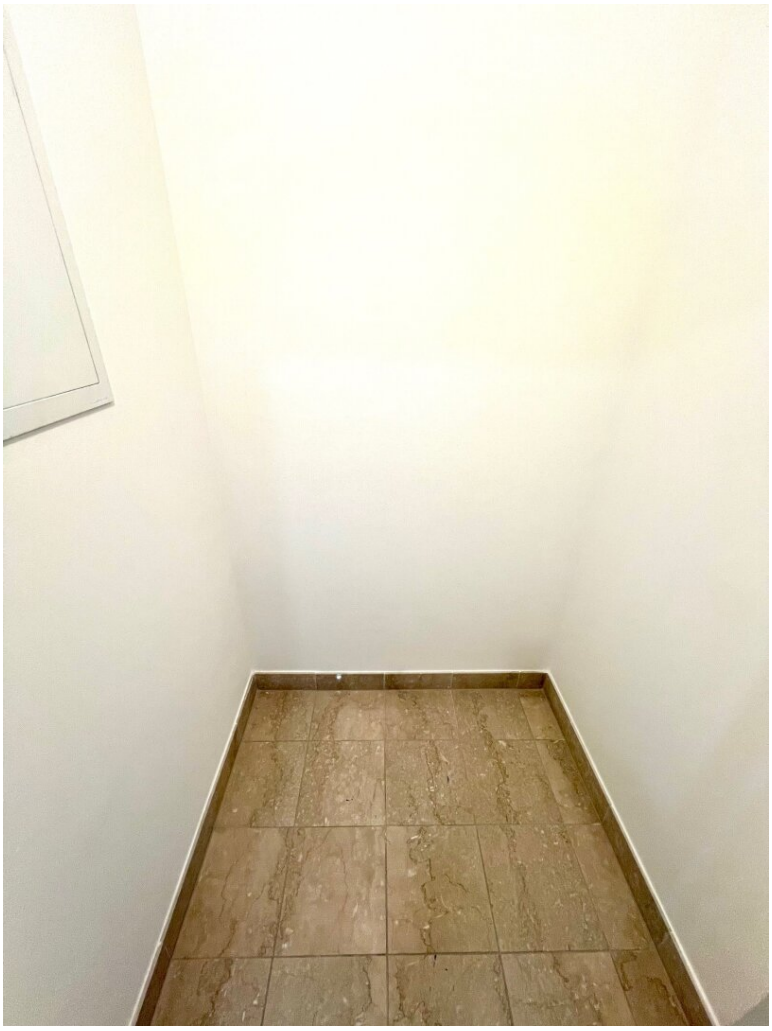














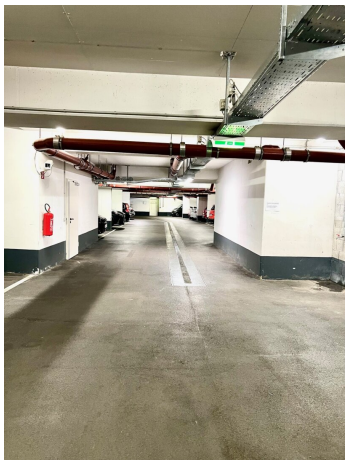














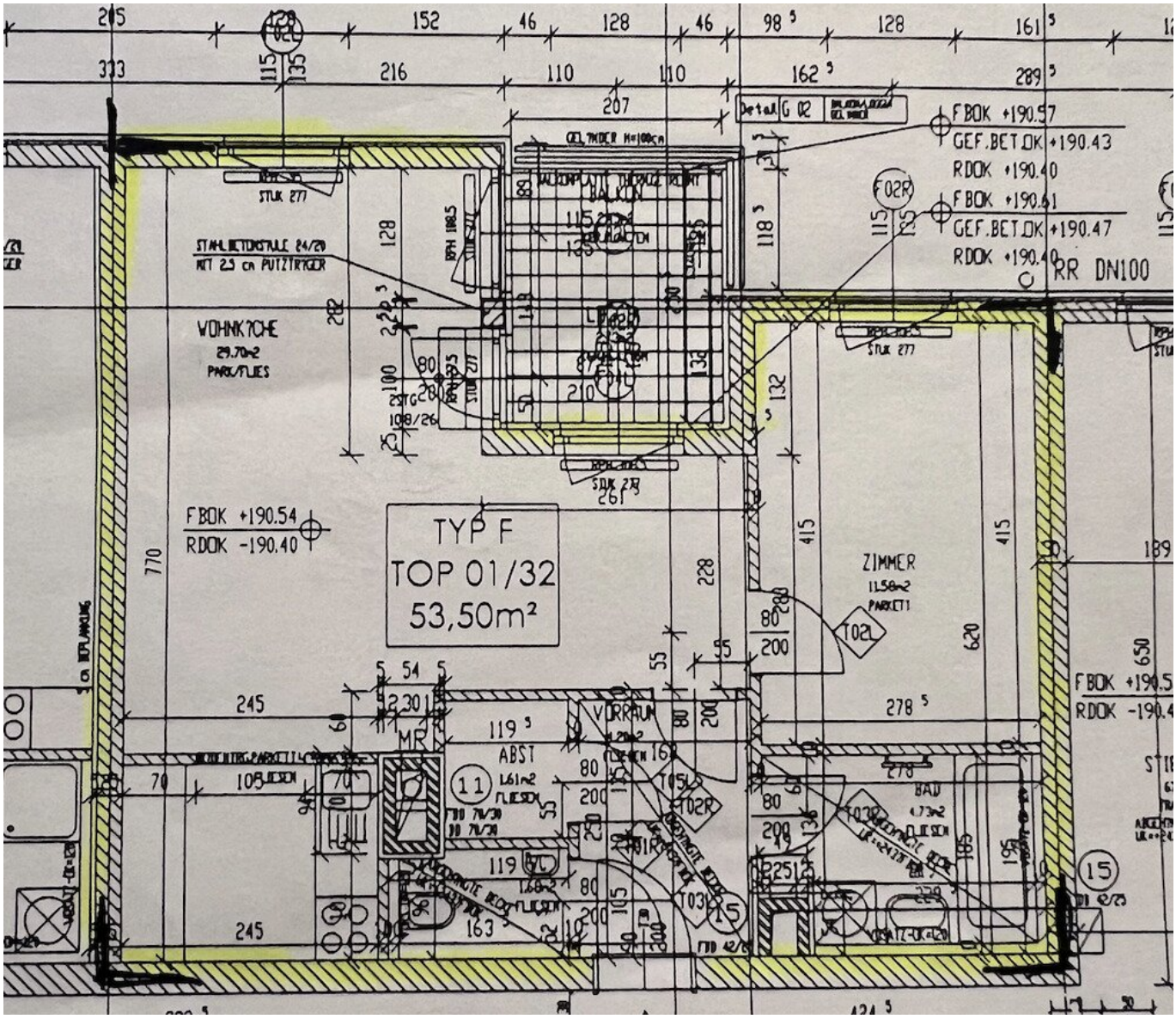







ZUGANG
STADTVILLA 1 u. 2
APH 5




TYP F
TOP 01/32
53,50m²
WOHNKÜCHE
29.70m²
PARKETT/FLIES
ZIMMER
11.58m²
PARKETT
VORRAUM
ABST
BAD
MR
FBOK +190.54
RDOK -190.40
FBOK +190.57
GEF.BETDK +190.43
RDOK +190.40
FBOK +190.61
GEF.BETDK +190.47
RDOK +190.40
RR DN100
STAHLBETONSTUFE B4/20
MIT 2,5 cm PUTZTRÄGER
BALKON
T02
T02R
T03
T03R
T05
F02R

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Wohnanlage mit besonderem Charakter

In der Radelmayergasse 1/ Döblinger Hauptstraße 52A, im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, erwartet Sie eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung in einer außergewöhnlichen Wohnanlage, die modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet.

Die im Jahr 2000 errichtete Anlage zeichnet sich durch ihre großzügige Gestaltung, weitläufige Grünflächen und ein umfangreiches Freizeit- und Erholungsangebot aus.

Die rund 53 m² große Wohnung befindet sich im vorletzten Geschoss und ist bequem über einen Lift erreichbar.

Besonders angenehm ist ihre ruhige Ausrichtung: Sämtliche Fenster sowie der Balkon orientieren sich zur Innenseite der Wohnanlage und sind somit vom unmittelbaren Straßenverkehr abgewandt.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Erhaltungszustand und bietet ein komfortables Zuhause in einem außergewöhnlichen Wohnumfeld.

Historische Sektlagergewölbe – Wohnen über einem Stück Wiener Geschichte

Eine architektonische Besonderheit der Liegenschaft befindet sich unterhalb der gesamten Wohnanlage.

Hier erstrecken sich die historischen Gewölbe ehemaliger Sektlager, die bis heute erhalten geblieben sind und der Anlage ihren unverwechselbaren Charakter verleihen.

Teile dieser eindrucksvollen Gewölbeanlagen werden als private Weinkeller von Bewohnern genutzt.

Darüber hinaus erfüllen die historischen Verbindungsgänge eine praktische Funktion: Sie ermöglichen den Zugang zu verschiedenen Gemeinschaftsbereichen, darunter die Tiefgarage, die Sauna und der Fitnessbereich.

So verbindet die Wohnanlage auf besondere Weise historische Bausubstanz mit den Anforderungen modernen Wohnens.

Die eindrucksvolle Kellerwelt verleiht der gesamten Liegenschaft eine Individualität, die bei zeitgemäßen Wohnanlagen nur selten anzutreffen ist.

Swimmingpool – Entspannung an warmen Tagen

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Swimmingpool bietet den Bewohnern die Möglichkeit, die warmen Monate in angenehmer Atmosphäre zu genießen.

Sauna – Erholung im eigenen Wohnumfeld

Der hauseigene Saunabereich lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

Fitness- und Trainingsraum

Für sportliche Aktivitäten steht ein gemeinschaftlicher Trainingsraum zur Verfügung. So lässt sich Bewegung bequem in den Alltag integrieren, ohne die Wohnanlage verlassen zu müssen.

Großzügiges und parkähnliches Areal

Die weitläufige, begrünte Parklandschaft bildet das Herzstück der Wohnanlage.

Sie bietet Raum für Erholung, Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen – eine besondere Qualität innerhalb des städtischen Wohnumfelds.

Kinderspielplatz

Ein eigener Kinderspielplatz ergänzt die großzügigen Außenanlagen und bietet auch Familien mit Kindern einen zusätzlichen Mehrwert.

Die rund 53 m² große Eigentumswohnung verfügt über zwei Zimmer und eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder Menschen, die eine komfortable Stadtwohnung mit besonderem Wohnwert suchen.

Ein wesentlicher Vorteil ist die ruhige Lage innerhalb der Anlage.

Die Lage im vorletzten Geschoss, der vorhandene Lift und die Fernwärmeversorgung tragen zusätzlich zum Wohnkomfort bei.

Ein Garagenstellplatz steht ebenfalls zum Verkauf. Dieser Platz kann um € 30.000 erworben werden. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf € 47,52.

Attraktive Lage in Döbling mit hervorragender Verkehrsanbindung

Die Radelmayergasse/ Döblinger Hauptstraße befindet sich im beliebten 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die Umgebung verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Insbesondere die gute Erreichbarkeit der U-Bahn-Linie U4 sowie der Straßenbahn ermöglicht eine komfortable Verbindung zu wichtigen Zielen innerhalb Wiens.

Gleichzeitig bietet die großzügige, parkähnliche Gestaltung der Wohnanlage einen angenehmen Rückzugsort vom städtischen Alltag.

Hier profitieren Sie von kurzen Wegen und hoher Wohnqualität in einem besonderen Umfeld.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- Vorraum --> Boden: Natursteinfliesen

- Sanitärräume --> Böden und Wände: Natursteinfliesen (raumhoch), Waschmaschinenanschluß

- Wohnräume --> Massivparkett

- Fenster --> Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Sonnenschutz mittels verstellbarer Außenlamellen

- Wohnungseingangstüre --> Einbruchhemmende Tür mit zusätzlicher 3-fach Verriegelung, Schalldämmung

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap