

**PROVISIONSFREI--Bezaubernde Dachgeschoßwohnung |
Erstbezug nach Sanierung | Klimaanlage | Terrasse | Lift**



VIRTUELLE
RUNDGANG



Titelbild

Objektnummer: 6819/343

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Baumgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	298,61 €
USt.:	37,10 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

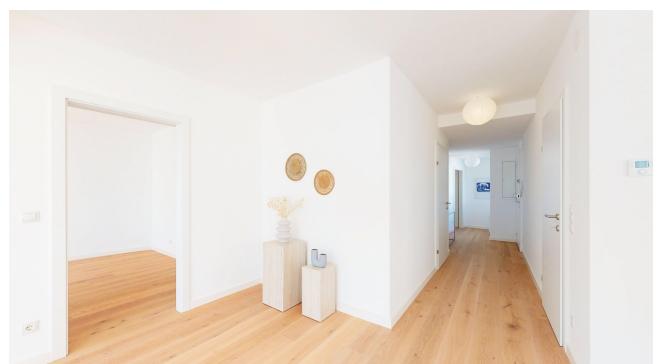


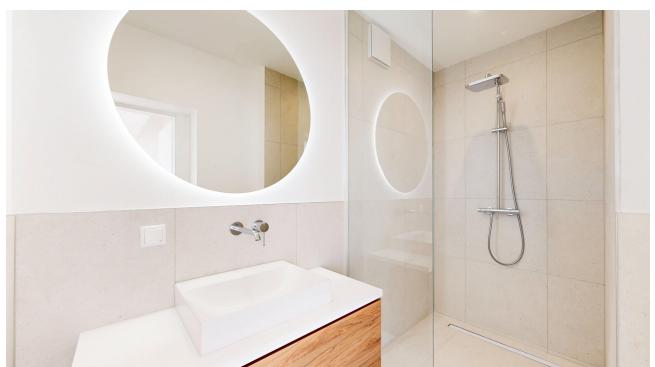
Katharina Kolitsch

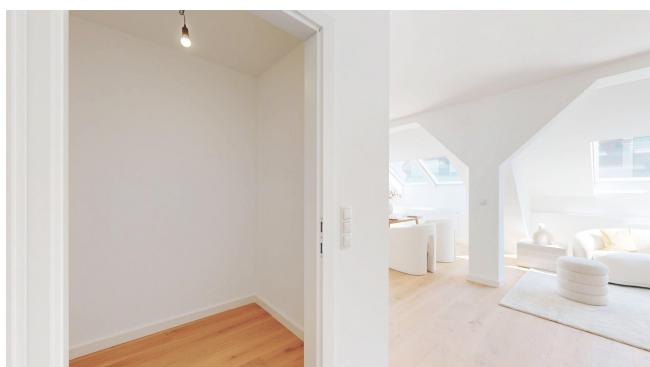
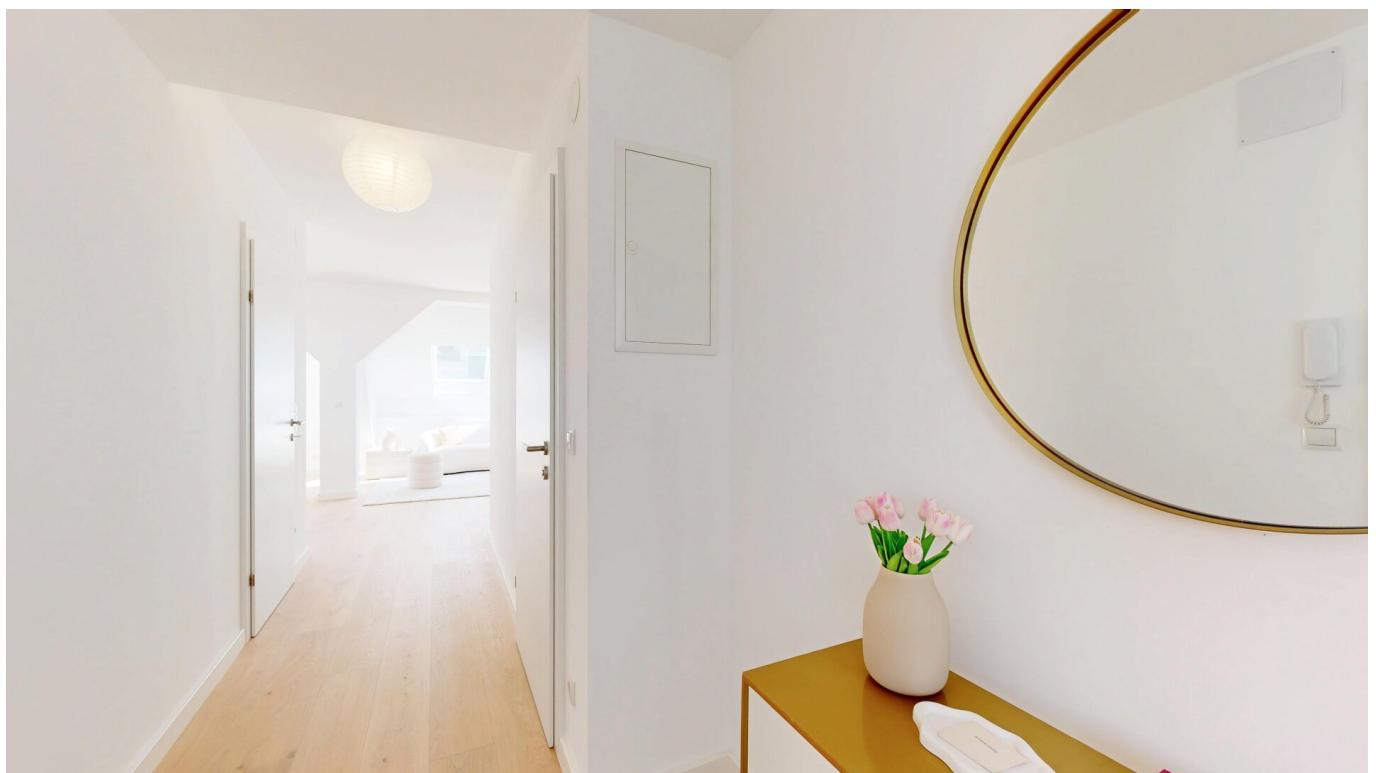
KRATZER Immobilien OG

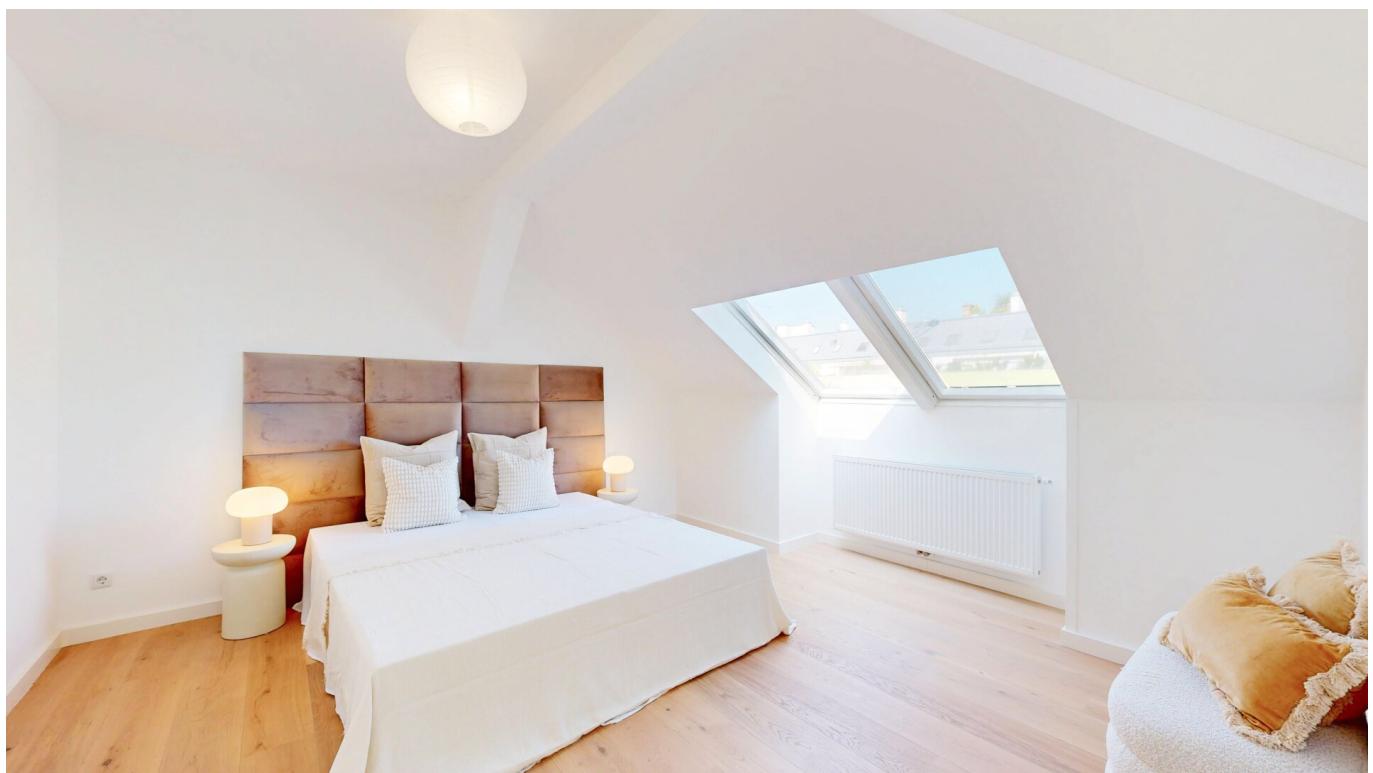


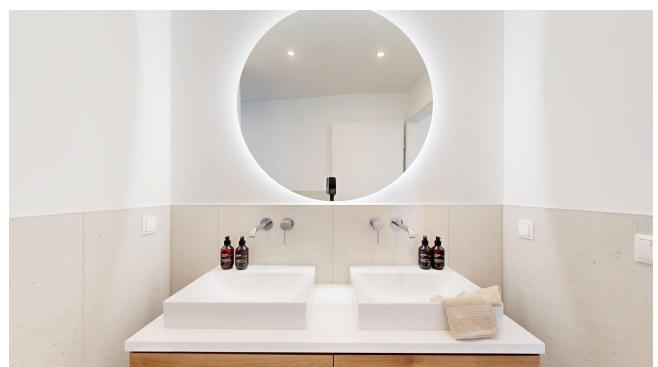
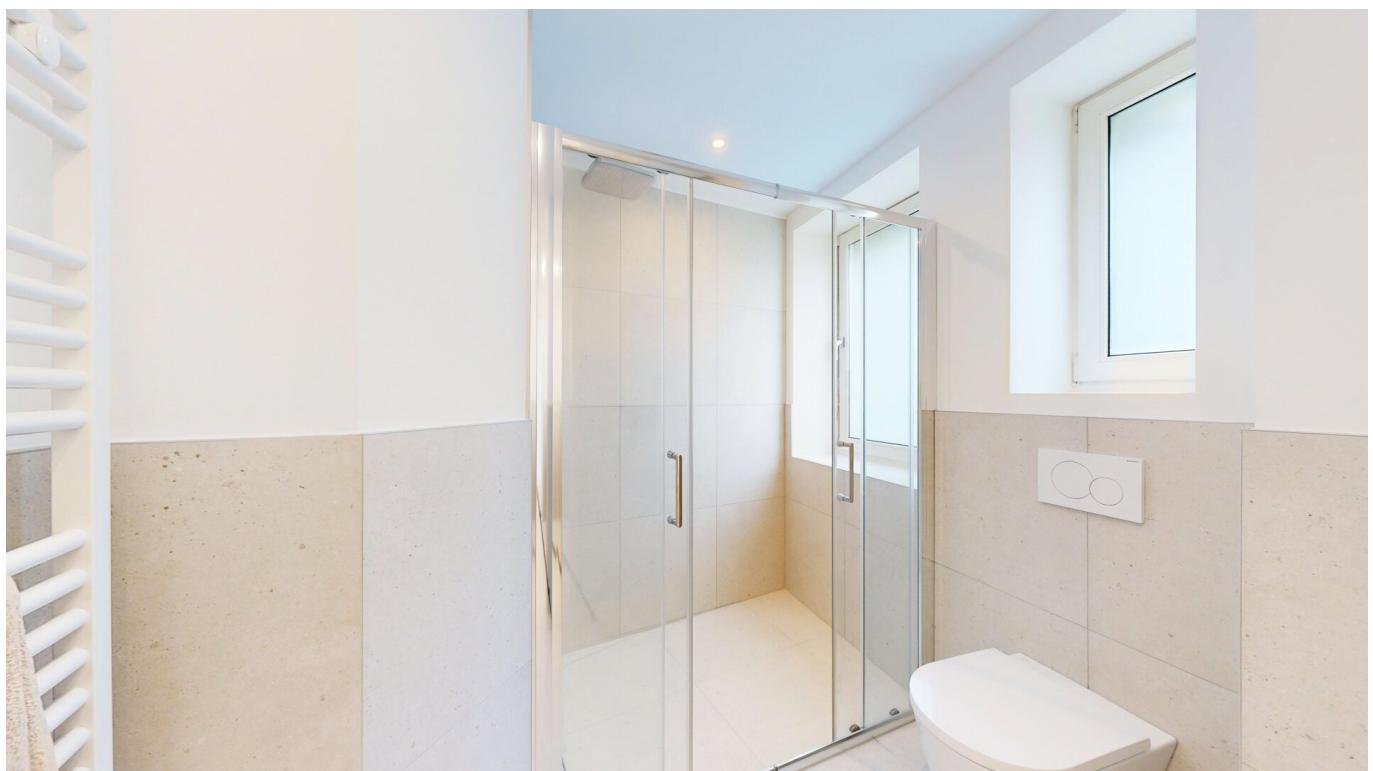


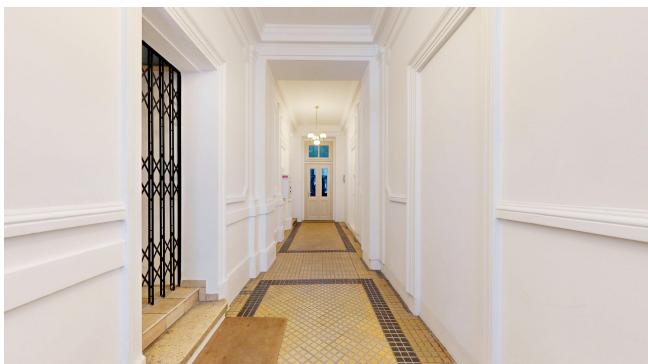
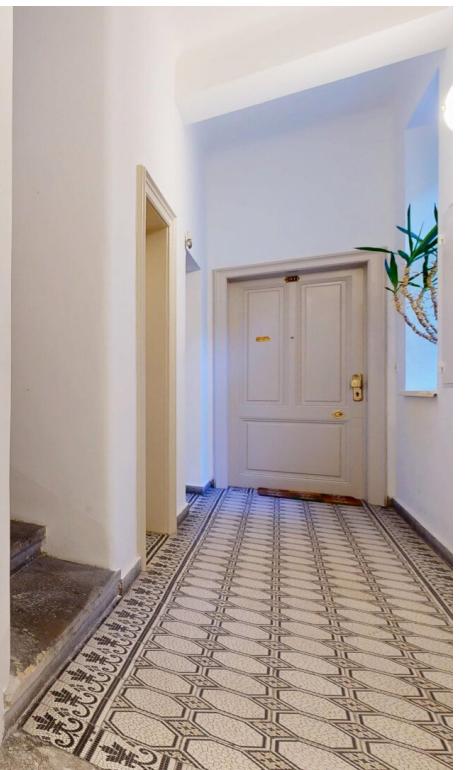


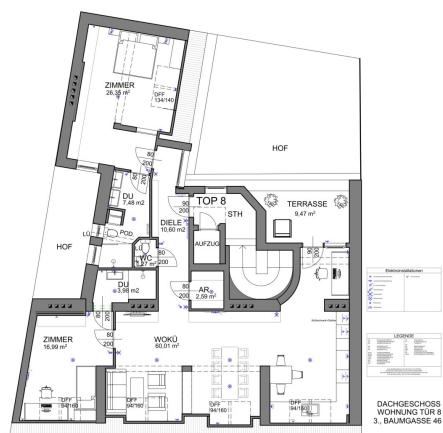
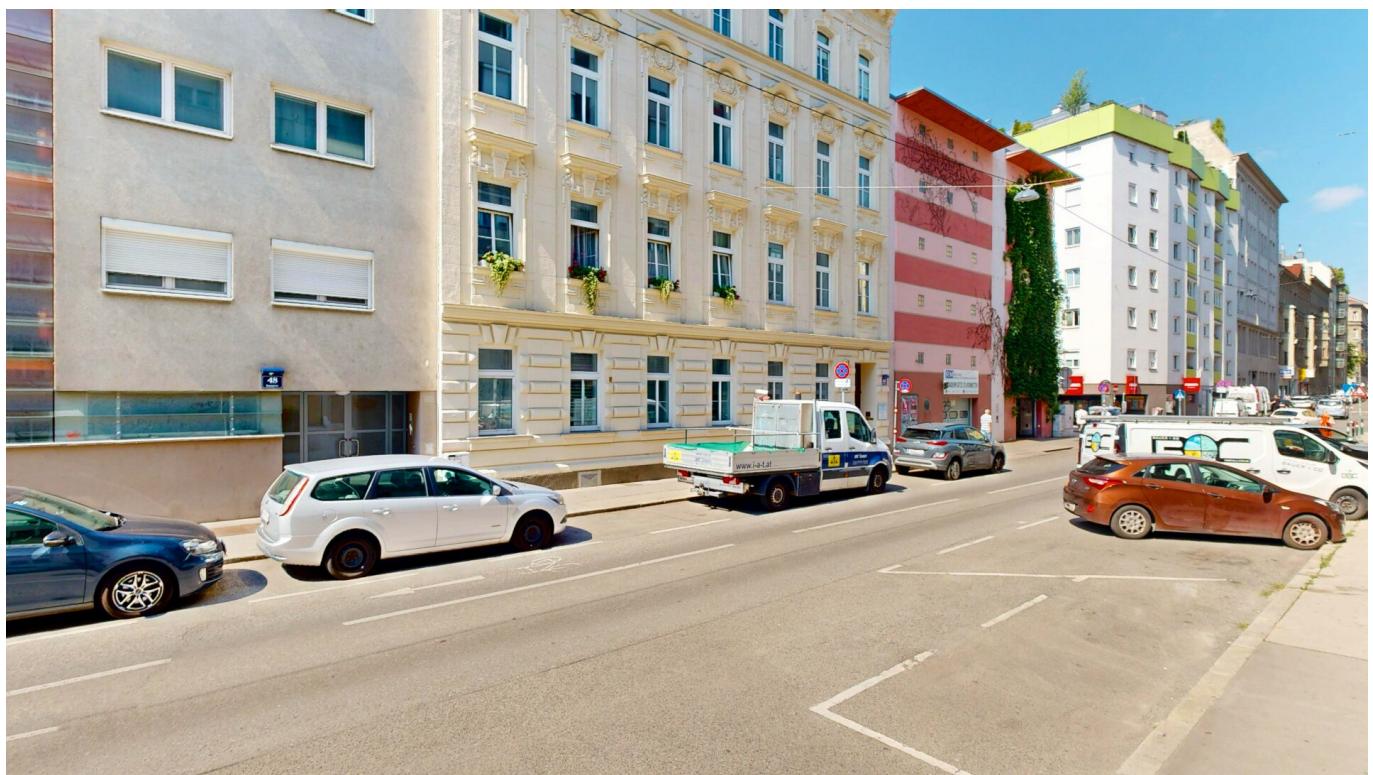












Objektbeschreibung

Geschmackvoll Wohnen in Bestlage!

Diese exklusive Dachgeschoßwohnung im begehrten 3. Bezirk bietet Ihnen nicht nur erstklassigen Wohnraum, sondern auch ein Lebensgefühl der Extraklasse auf einer großzügigen Fläche von 129,27 m² mit einer durchdachten, extravaganten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Genießen Sie die Vorzüge einer offenen Wohnküche, die fließend in den Wohnbereich übergeht und somit ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Die vielen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen schönen Ausblick auf die Stadt, die Kombination aus Parkett und Fliesen schafft ein stilvolles und zugleich gemütliches Wohnambiente. Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei elegante Bäder sowie zwei WCs, die mit hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen ausgestattet sind.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Sonnenstrahlen zu genießen. Ob beim Essen oder beim Entspannen nach einem langen Tag – Ihre private Oase im Freien wartet auf Sie.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie direkt zu Ihrer Wohnung bringt. Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet, das für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Diese Dachgeschoßwohnung im 3. Bezirk ist der perfekte Ort, um Ihre Träume von einem stilvollen und modernen Leben zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum!

-- PROVISIONSFREI für den Käufer --

Fakten | Highlights | Ausstattung

- 3 Zimmer - Erstbezug nach Sanierung
- Dachgeschoßwohnung
- Terrasse
- Offene Wohnküche
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 2 Toiletten
- Abstellraum
- Hochwertige Ausstattung
- Klimageräte

- Lift
- Keller
- Zentrale Lage, U-Bahnnähe
- Grandiose Verkehrsanbindung und Infrastruktur

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.

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap