

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage, sucht neuen Besitzer!**



**Objektnummer: 4585**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	57,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	356.810,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,11 €
<b>USt.:</b>	18,76 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

bei Kaufvertragserrichtung Kosten für den Käufer: 1,2 % des Kaufpreises zzgl. USt.+ Barauslagen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Concetta Merle

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 90 41 10 03





LANDAA



LANDAA



LANDAA



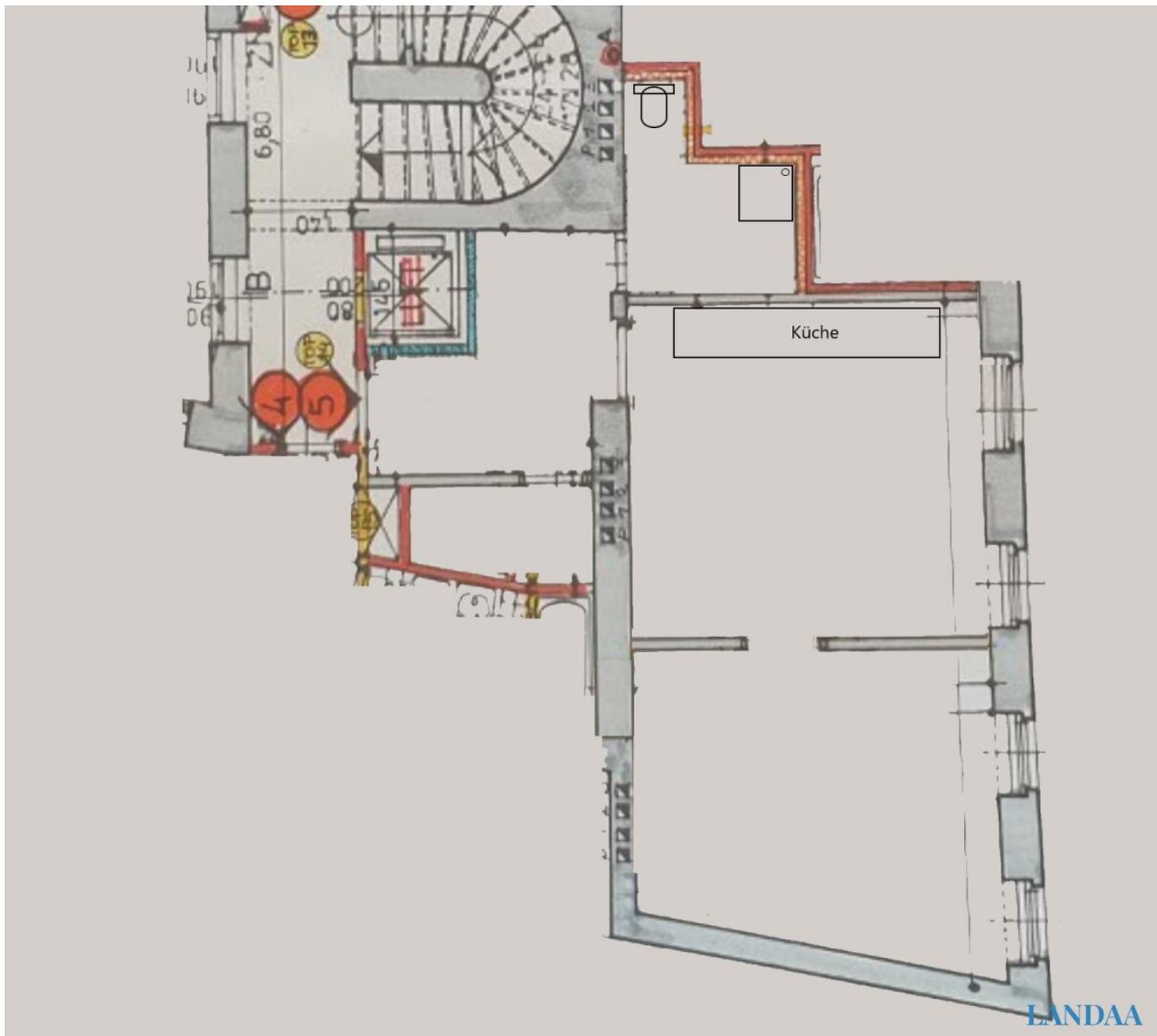
LANDAA



LANDAA



LANDAA





## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten Baumgasse im Herzen des 3. Wiener Bezirks. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 57,55m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelle Entfaltung und gemütliches Wohnen.

Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und den hochwertigen Ausbau. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet genügend Raum für eine behagliche Einrichtung. Die moderne Küche ist bestens ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das gemütliche Schlafzimmer garantiert erholsame Nächte und ist ein Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das geräumige Kellerabteil mit 5,40m<sup>2</sup>, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Hier finden Sie Platz für Fahrräder, Sportequipment und vieles mehr.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Lagen Wiens!

**Gerne steht Ihnen Frau Merle bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter 0660/19 93 15 7 zur Verfügung!**

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

*„Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen zugesendet bekommen, erhalten Sie eine Mail in der Sie diese beiden Punkte bestätigen müssen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen!“*

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Sämtliche angegebene Informationen basieren auf Daten, die uns von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt wurden, die Firma Landaa Immobilien GmbH kann daher nicht die Richtigkeit dieser Angaben gewährleisten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und darf Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet, uns

Schadenersatz in Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap