

**++NEU++ Exklusive 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit
Terrasse – Wohnen auf höchstem Niveau! Nähe
Kardinal-Nagl-Platz**



Objektnummer: 4834

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,88 m²
Gesamtfläche:	133,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,40 m²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	960.000,00 €
Betriebskosten:	298,61 €
USt.:	37,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B



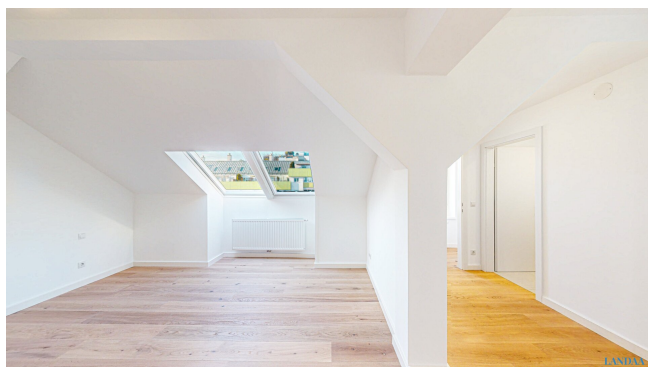




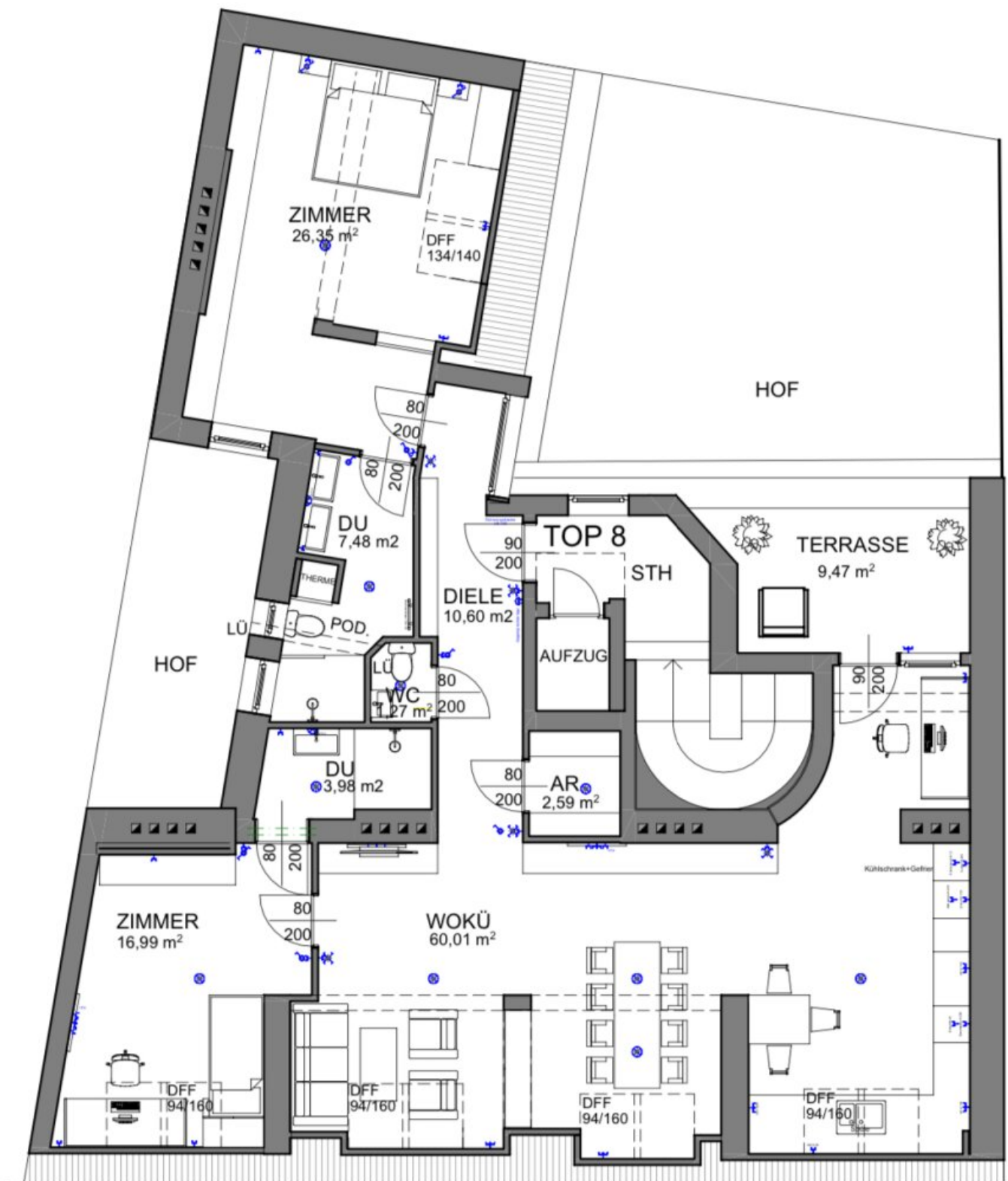












Objektbeschreibung

Diese **einzigartige Dachgeschosswohnung** in der **Baumgasse** bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: **Großzügige Raumaufteilung, hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und eine traumhafte Lage** inmitten von Wien. Die perfekte Symbiose aus Komfort und Design macht diese Immobilie zu einem wahren Wohntraum.

Exklusives Wohnerlebnis auf ca. 134 m²

Die Wohnung wurde umfassend generalsaniert und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und luxuriöse Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche, die mit ca. 60 m² das Herzstück der Wohnung bildet. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder einfach die hellen, lichtdurchfluteten Räume genießen.

Wohnbereiche im Detail:

- **Wohnküche:**
 - Der großzügige Wohnbereich bietet reichlich Platz für einen gemütlichen Ess- und Wohnbereich.
 - Die Küche ist durch eine Wand elegant vom Wohnbereich getrennt – ideal, um das Beste aus beiden Welten zu vereinen.

- **Sonnige Terrasse:**
 - Genießen Sie Ruhe und Privatsphäre auf Ihrer hofseitigen Terrasse, die durch ihre Ausrichtung besonders sonnig und freundlich ist. Perfekt für einen Morgenkaffee oder entspannte Abende im Freien.

- **Zwei Schlafzimmer mit en-suite Badezimmern:**

- **Hauptschlafzimmer:** Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein privates Badezimmer mit Doppelwaschbecken, einer modernen Dusche und WC – eine exklusive Wohlfühloase.
- **Zweites Schlafzimmer:** Auch das zweite Schlafzimmer bietet ein eigenes Badezimmer mit Dusche – optimal für Gäste oder als Kinderzimmer.

- **Zusätzliche Räume:**

- Ein separates WC für Gäste sorgt für zusätzlichen Komfort.
- Ein praktischer Abstellraum bietet genügend Platz für Haushaltsutensilien.

- **Luxuriöse Ausstattung für höchste Ansprüche**

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, um ein Höchstmaß an Wohnqualität zu bieten:

- **Edler Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen verleiht der Wohnung eine warme und elegante Atmosphäre.
- **Hochwertige Fliesen** und **Markenarmaturen** in den Bädern garantieren Langlebigkeit

und Stil.

- Die hellen Räume und die moderne Architektur sorgen für ein einladendes Ambiente und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Lassen Sie sich begeistern!

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie die außergewöhnliche Atmosphäre dieser Dachgeschosswohnung selbst.

Ihr Traum vom Wohnen wird wahr – wir freuen uns auf Sie!

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap