

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



LANDAA

**Objektnummer: 4834**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B





LANDAA

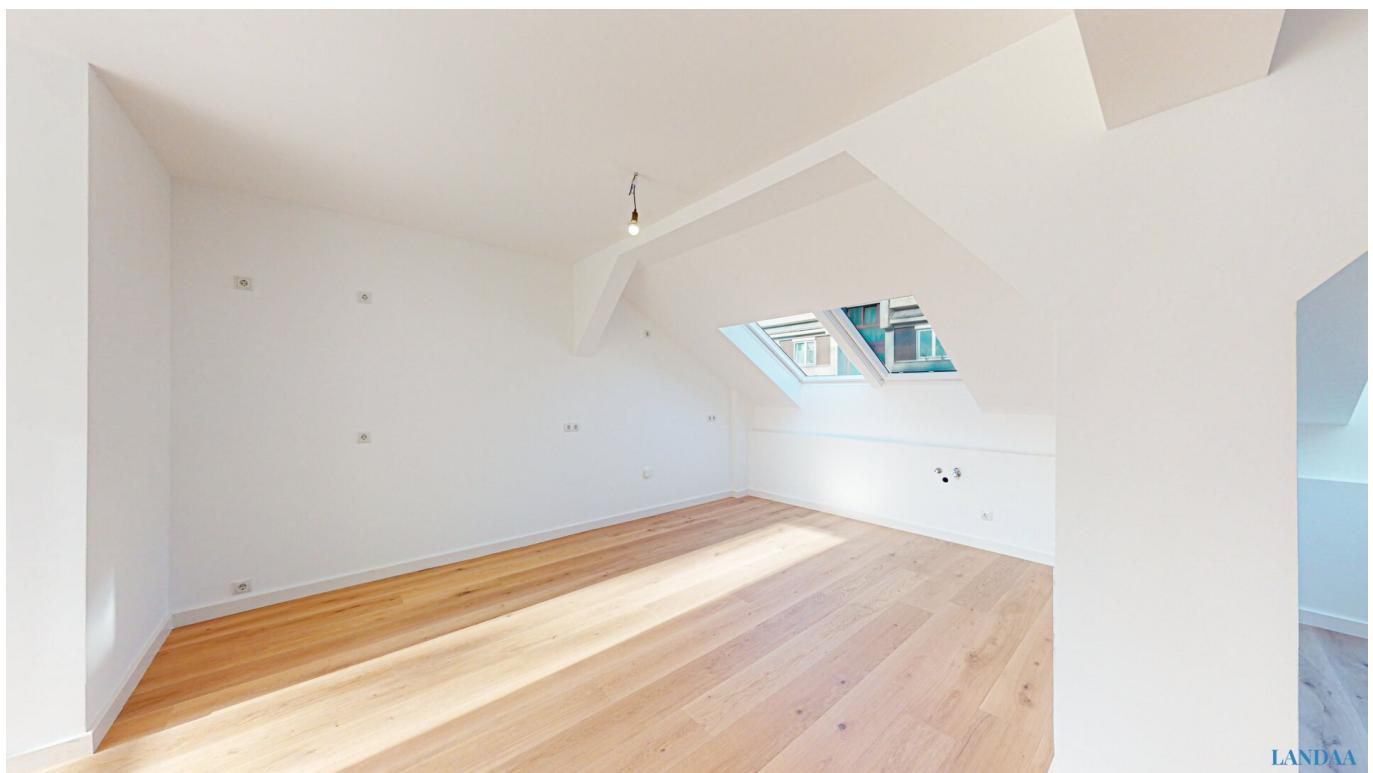


LANDAA



LANDAA





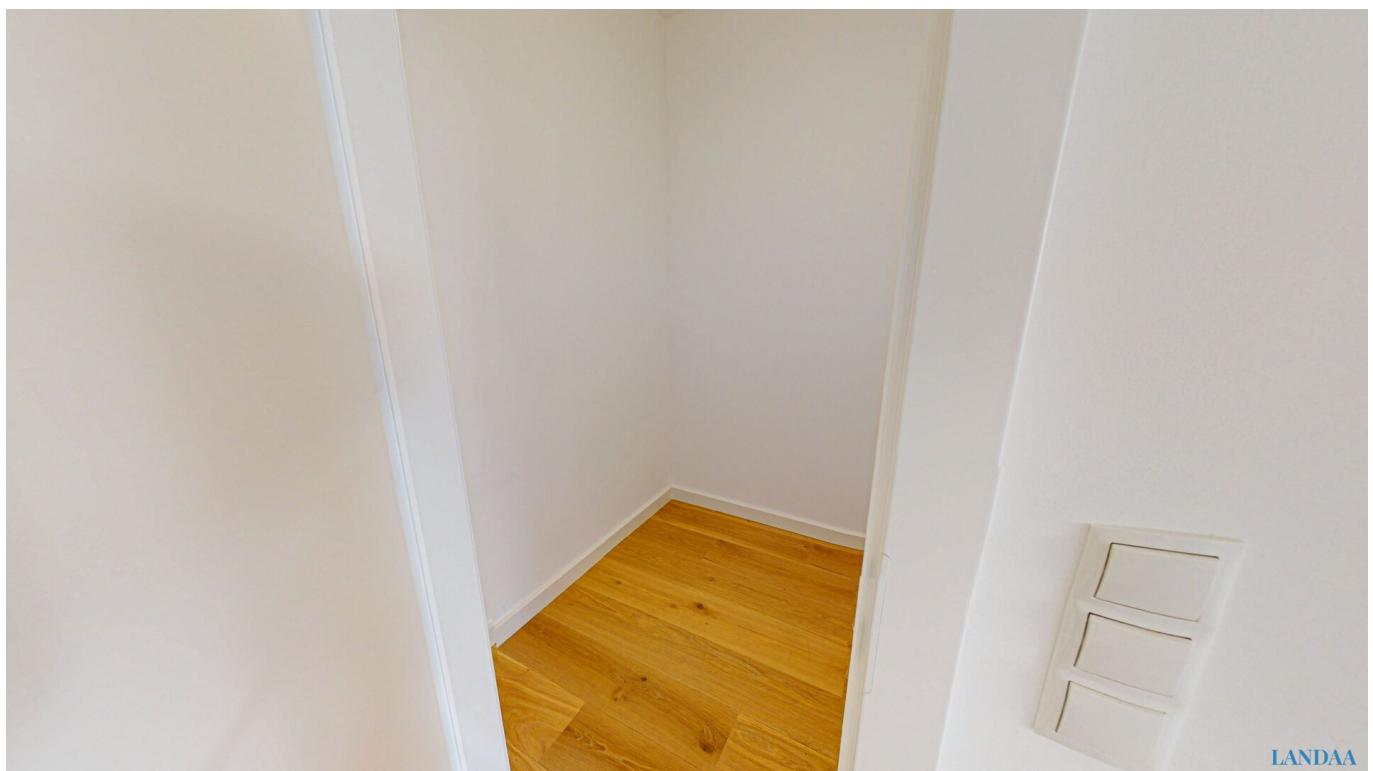
LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



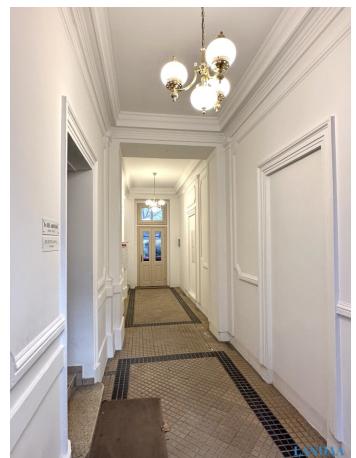
LANDAA



LANDAA



LANDAA



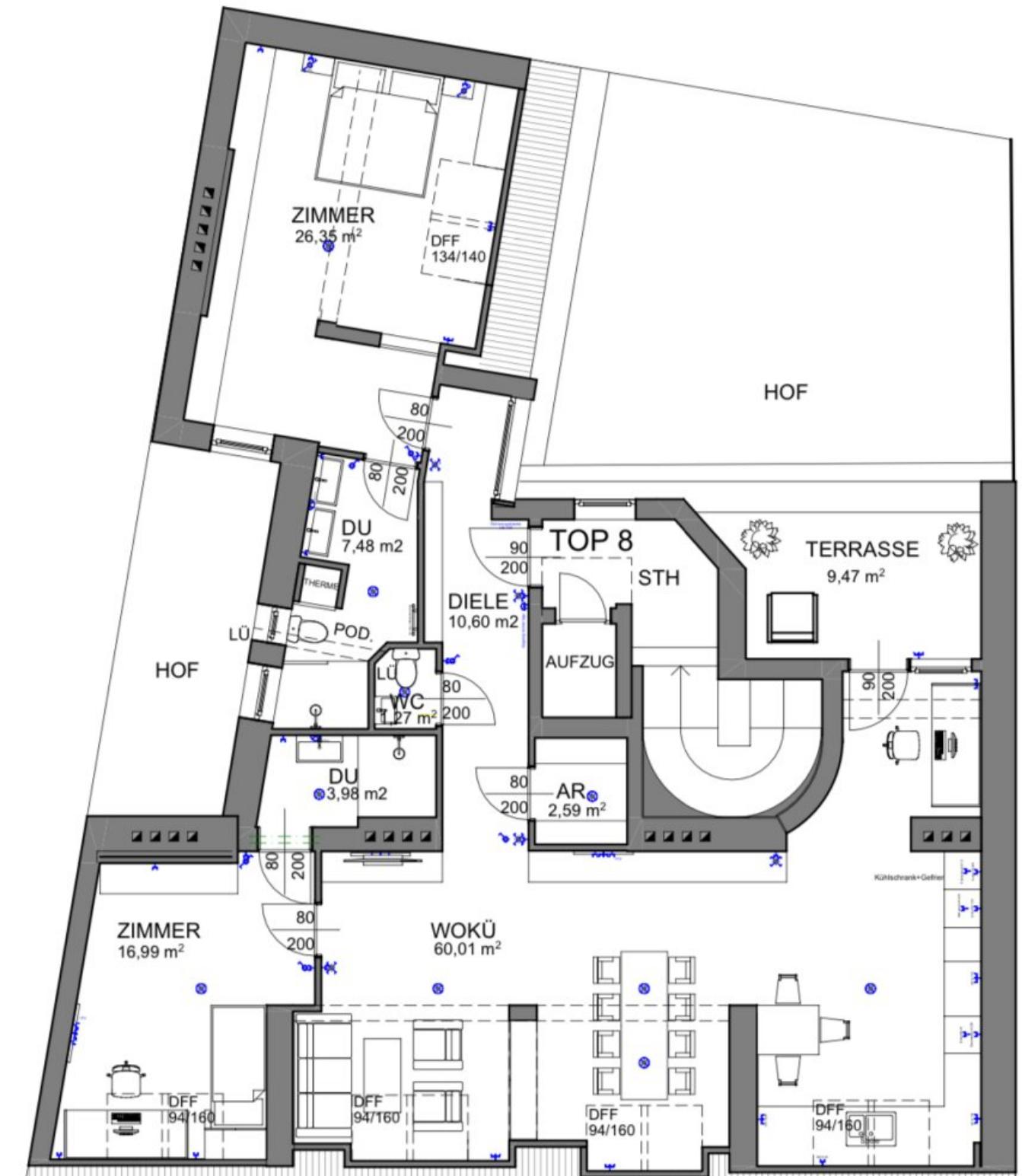
LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA

# 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 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde umfassend generalsaniert und besticht durch ihre durchdachte Raumauflistung und luxuriöse Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche, die mit ca. 60 m<sup>2</sup> 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