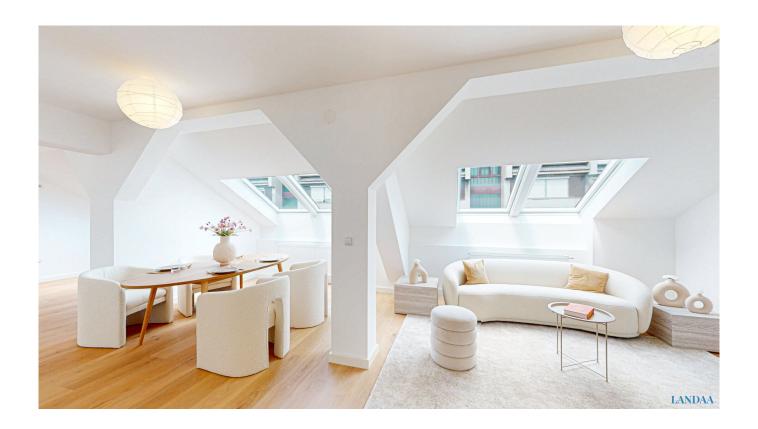
++ PROVISIONSFREI++ Exklusive 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse – Wohnen auf höchstem Niveau! nähe Kardinal-Nagl-Platz



Objektnummer: 4834

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1030 WienZustand:ErstbezugAlter:AltbauWohnfläche:133,88 m²

Gesamtfläche: 133,88 m²
Zimmer: 3
Bäder: 2

Bäder: WC: Terrassen:

Keller: 5,40 m²

Heizwärmebedarf: D 124,30 kWh / m² * a

2

1

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,26

 Kaufpreis:
 999.000,00 €

 Betriebskosten:
 298,61 €

 USt.:
 37,10 €

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH Kärntner Ring 10/10B 1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





































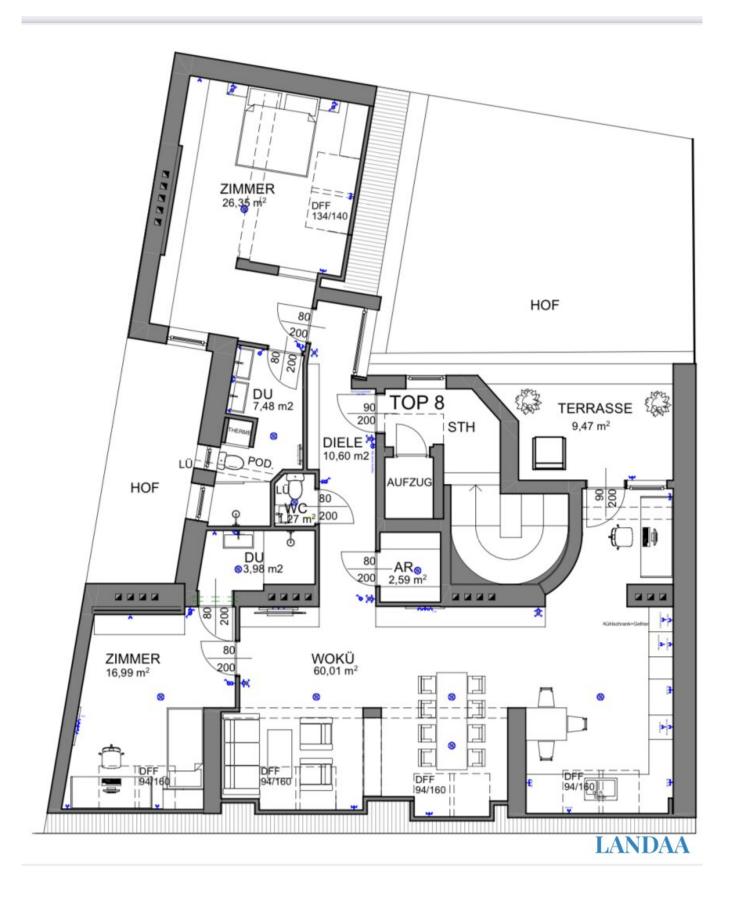












Objektbeschreibung

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:

•	۱n		hn	küc	ha:
•	w	, ,		K	

- Der großzügige Wohnbereich bietet reichlich Platz für einen gemütlichen Essund 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 S	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