++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:	899.000,00 €
Betriebskosten:	298,61 €
USt.:	37,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

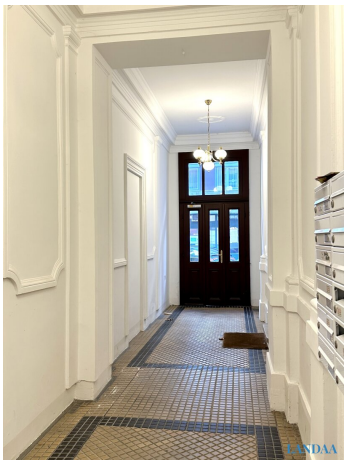


Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B














LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


POTAIN
LANDAA


LANDAA


LANDAA

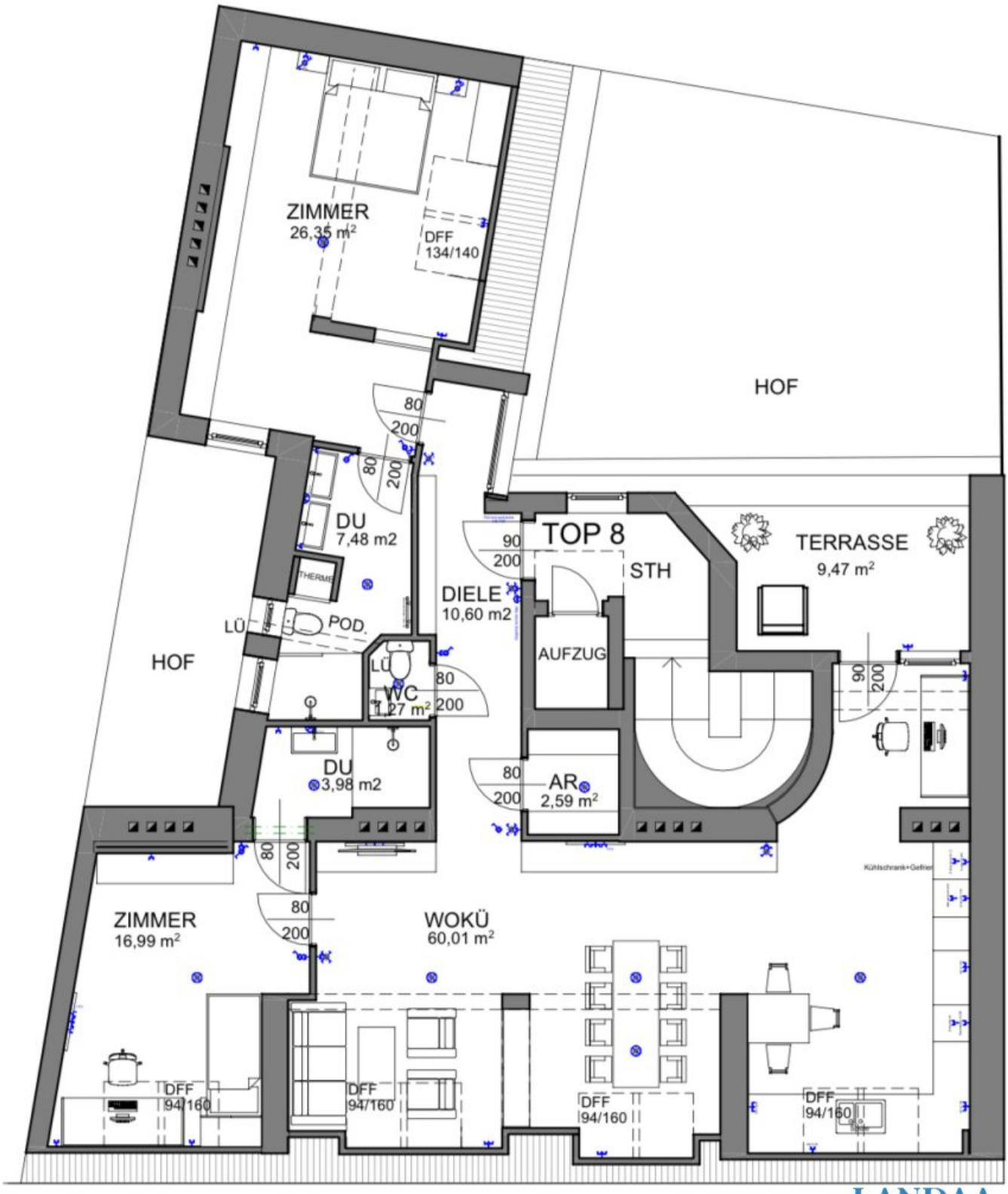







LANDAA




ZIMMER
26,35 m²
DFF
134/140
HOF
80
200
80
200
DU
7,48 m2
THERME
LÜ
POD.
HOF
LÜ
WC
1,27 m²
80
200
DIELE
10,60 m2
90
200
TOP 8
STH
AUFZUG
TERRASSE
9,47 m²
90
200
DU
3,98 m2
80
200
AR
2,59 m²
80
200
Kühlschrank+Gefrier
80
200
ZIMMER
16,99 m²
WOKÜ
60,01 m²
DFF
94/160
DFF
94/160
DFF
94/160
DFF
94/160

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 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