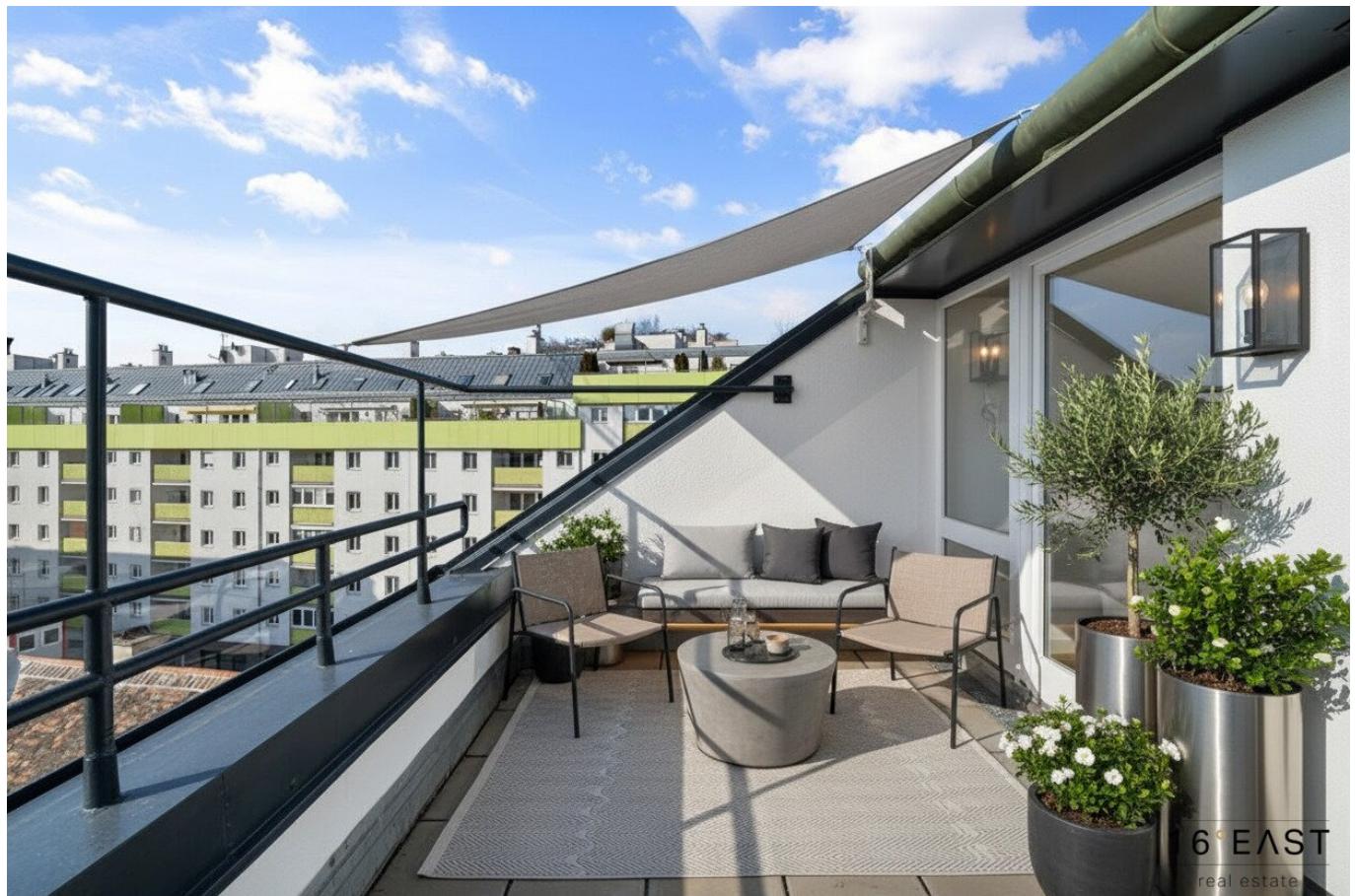


**PREISREDUKTION! Exklusive Dachgeschoßwohnung mit
südwest Terrasse in den Innenhof - Alleinlage im
Dachgeschoß - ERSTBEZUG!**



Objektnummer: 2932

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Baujahr: | 1903 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 129,27 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 5,40 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 124,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,26 |
| Kaufpreis: | 960.000,00 € |
| Betriebskosten: | 398,61 € |
| USt.: | 47,10 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3





16 EAST
real estate



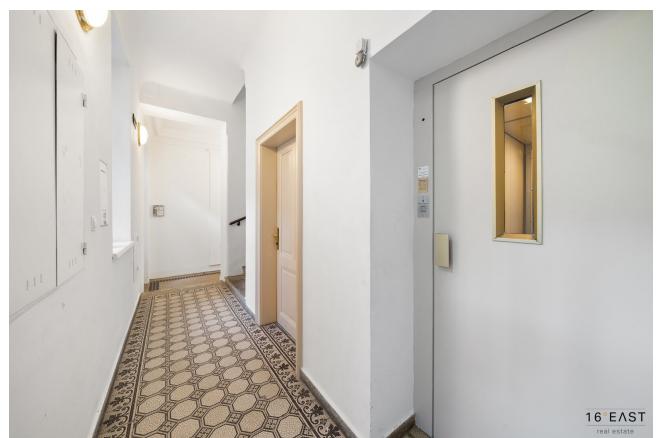
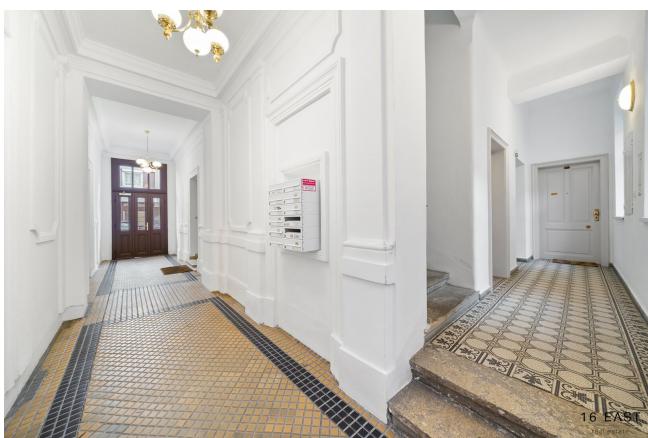
16 EAST
real estate



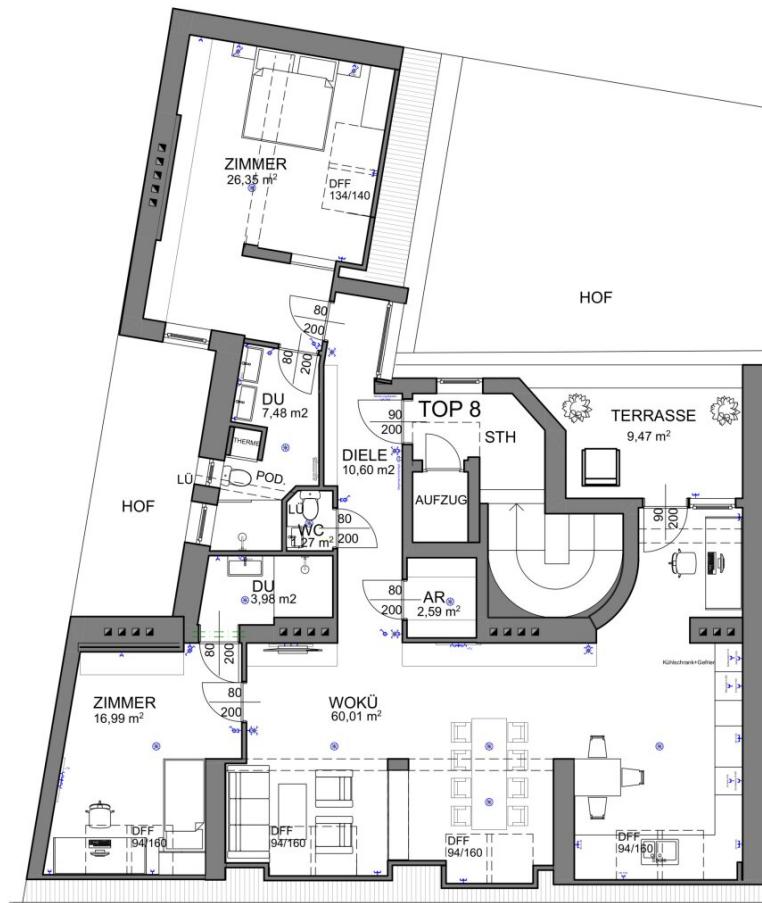
16 EAST
real estate











DACHGESCHOSS
WOHNUNG TÜR 8
3., BAUMGASSE 46

16° EAST
real estate

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse in Toplage

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. **129,27 m² Wohnfläche in Alleinlage** (DG-Ausbau 1986) befindet sich in einem stilvoll **sanierten Altbau**, nahe der **Landstraße Hauptstraße** – nur wenige Gehminuten von der **U3-Station Schlachthausgasse** entfernt.

Die **ruhige, lichtdurchflutete Wohnung** überzeugt mit einer **perfekte Raumaufteilung, hohen Decken, hochwertiger Ausstattung** und einer **sonnigen Terrasse mit südwestlicher Ausrichtung** in den ruhigen Innenhof. Der **loftartige Wohnbereich** geht nahtlos in die **offenen Küchenbereich** über.

Die beiden **geräumigen Schlafzimmer** verfügen jeweils über ein **exklusiv ausgestattetes En-suite-Badezimmer** mit Doppelwaschbecken, moderner Dusche und WC. Ein einladender Vorraum bietet Zugang zum Gäste-WC sowie zu einem praktischen Abstellraum. **Hochwertiger Echtholz-Parkettboden** und **exklusive Sanitärausstattung** unterstreichen den eleganten Charakter der Wohnung.

Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Dachgeschoss, das ausschließlich dem Eigentümer vorbehalten ist. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Genießen Sie exklusives Wohnen in zentraler Lage – bezugsfertig und perfekt saniert!

INFOS ZUR WOHNUNG:

- **Wohnfläche:** ca. 129,27 m²
- **Terrasse:** ca. 9,47 m²
- **Kellerabteil:** ca. 2,88 m²
- **Großzügiger, offener Wohn-Essbereich** mit direktem Terrassenzugang

- **Sonniges Vorzimmer**, ideal als Homeoffice nutzbar, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse
- **Master-Bedroom** mit separatem Bereich und großem En-suite-Badezimmer
- **Zweites Schlafzimmer** mit eigenem En-suite-Badezimmer
- **Exklusive Bäderausstattung:** Doppelwaschbecken, Dusche, Handtuchwärmer
- **Gäste-WC** und praktischer Abstellraum
- **Echtholz-Parkettboden**
- **Klimaanlage**
- **Lift**
- **Erstbezug nach Generalsanierung**
- **Raumaufteilung:**
- **Einladender Vorraum** mit Gästetoilette und praktischem Abstellraum
- **Großzügiger, loftartiger Wohn-Essbereich** fließender Übergang zur offenen Küche mit direktem Terrassenzugang
- **Sonniges Vorzimmer**, ideal als Homeoffice nutzbar, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse

- **Zwei geräumige Schlafzimmer en suite**, jeweils mit Doppelwaschbecken und moderner Dusche

TOP LAGE & INFRASTRUKTUR:

- U-Bahn (U3 -Schlachthausgasse) nur 4 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinien 74A und 77A
- Supermarkt direkt vor der Haustüre
- Landstraße und Rochusmarkt in wenigen Schritten erreichbar
- Kardinal-Nagl-Park und der Back-Park
- Nähe zum Herz-Jesu-Krankenhaus
- Perfekte Anbindung an öffentliche und individuelle Verkehrsmittel
- Rasche Erreichbarkeit des Flughafens

Kaufpreis: € 960.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Kaufvertragserrichter und Treuhänder:

Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt

Betriebskosten brutto gesamt: € 569,81

Betriebskosten brutto: € 438,47

Betriebskosten Lift brutto: € 79,63

Rücklage: € 51,71

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses Objekt näher bringen zu dürfen.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren erfahrenen Partnern die besten Konditionen für 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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