

**Die perfekte Kleinwohnung im 3. Bezirk! Voll renoviertes  
Altbauhaus in ruhiger Seitengasse! Frisch sanierte  
Wohnung + U-Bahn ums Eck + Beste Infrastruktur und  
Anbindung! Tolle Gelegenheit!**



**Objektnummer: 281824**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	235.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.420,77 €
Betriebskosten:	84,55 €
USt.:	10,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

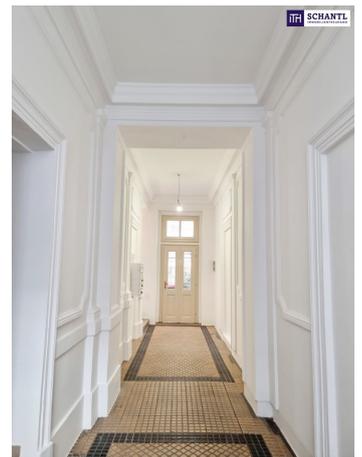


**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6







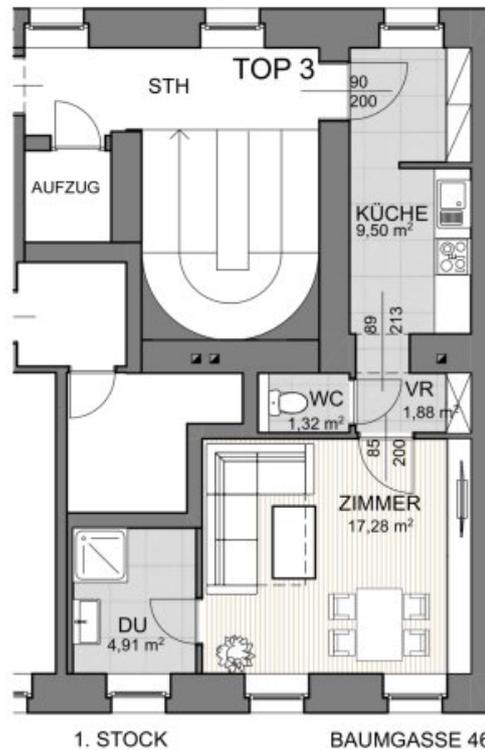






# EIGENTUMSWOHNUNG

BAUMGASSE 46, 1030 WIEN

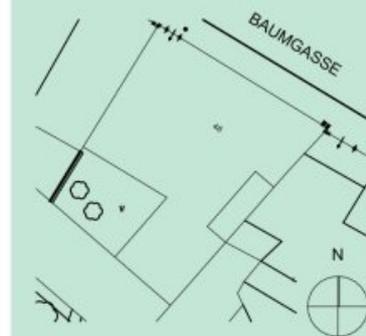


## TOP 3

WNFL  
34,98 M2

ZIMMER 17,28 M2  
VR 1,88 M2  
WC 1,32 M2  
DU 4,91 M2  
KÜCHE 9,50 M2

## 1. STOCK



## Objektbeschreibung

**Die perfekte Kleinwohnung im 3. Bezirk! Voll renoviertes Altbauhaus in ruhiger Seitengasse! Frisch sanierte Wohnung + U-Bahn ums Eck + Beste Infrastruktur und Anbindung! Tolle Gelegenheit!**

Diese **Altbauwohnung** bietet Ihnen nicht nur ein **gemütliches Zuhause**, sondern auch eine **erstklassige Lage**, die das Leben in der Stadt so attraktiv macht. **Frisch saniert** und in einem **hervorragenden Zustand**, ist diese Wohnung bereit, Ihre **persönliche Wohlfühloase** zu werden.

Die Wohnung besticht durch ihr **helles**, nach **Osten** ausgerichtetes Zimmer, das den gesamten Tag über von angenehmem **Licht durchflutet** wird und eine einladende, warme Atmosphäre schafft. Der hochwertige **Echtholz-Parkettboden** verleiht dem Raum einen klassischen und eleganten Touch.

Eine **nagelneue Einbauküche** wird in **Kürze installiert**. Das **neue Fliesenbad** verfügt über eine **Dusche** und bietet Ihnen zudem einen praktischen **Waschmaschinenanschluss**. **WC ist extra**.

Für behagliche Wärme sorgt eine **effiziente Gasetagenheizung**, und die **Kunststofffenster** mit **Mehrfachverglasung** garantieren eine optimale **Wärmedämmung** sowie **Ruhe** trotz der zentralen Lage.

Die Wohnung liegt in einem **äußerst gepflegten und charmanten Altbau**, dessen **Straßenfassade und Stiegenhaus erst vor kurzem saniert** wurden. Der **Lift** ermöglicht Ihnen einen **bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung**, und die **moderne Sprechanlage** sorgt für Ihre Sicherheit.

Die **Lage** dieser Wohnung ist **unschlagbar** – **mitte im Herzen der begehrten Baumgasse**, nur einen **Steinwurf von der U-Bahn-Station Schlachthausgasse (U3)** entfernt. Hier finden Sie eine **perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** sowie **alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe**.

Die Wohnung ist nicht nur ein idealer Ausgangspunkt für kulinarische und kulturelle Entdeckungen, sondern auch ein perfekter Rückzugsort in einer der schönsten Gegenden Wiens. Ob als Eigenheim oder zur Vermietung – die angebotene Wohnung bietet ein hohes Maß an Komfort und Lebensqualität.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen!

**Wohnungsgröße: ca. 36,60 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: EUR 235.000 €**

**Bezug: ab sofort**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

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

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap