

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung im 3. Wiener Bezirk**



**Objektnummer: 6352/2455**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	72,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #00AEEF; color: white; padding: 2px;">B</span> 32,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #9ACD32; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,07
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

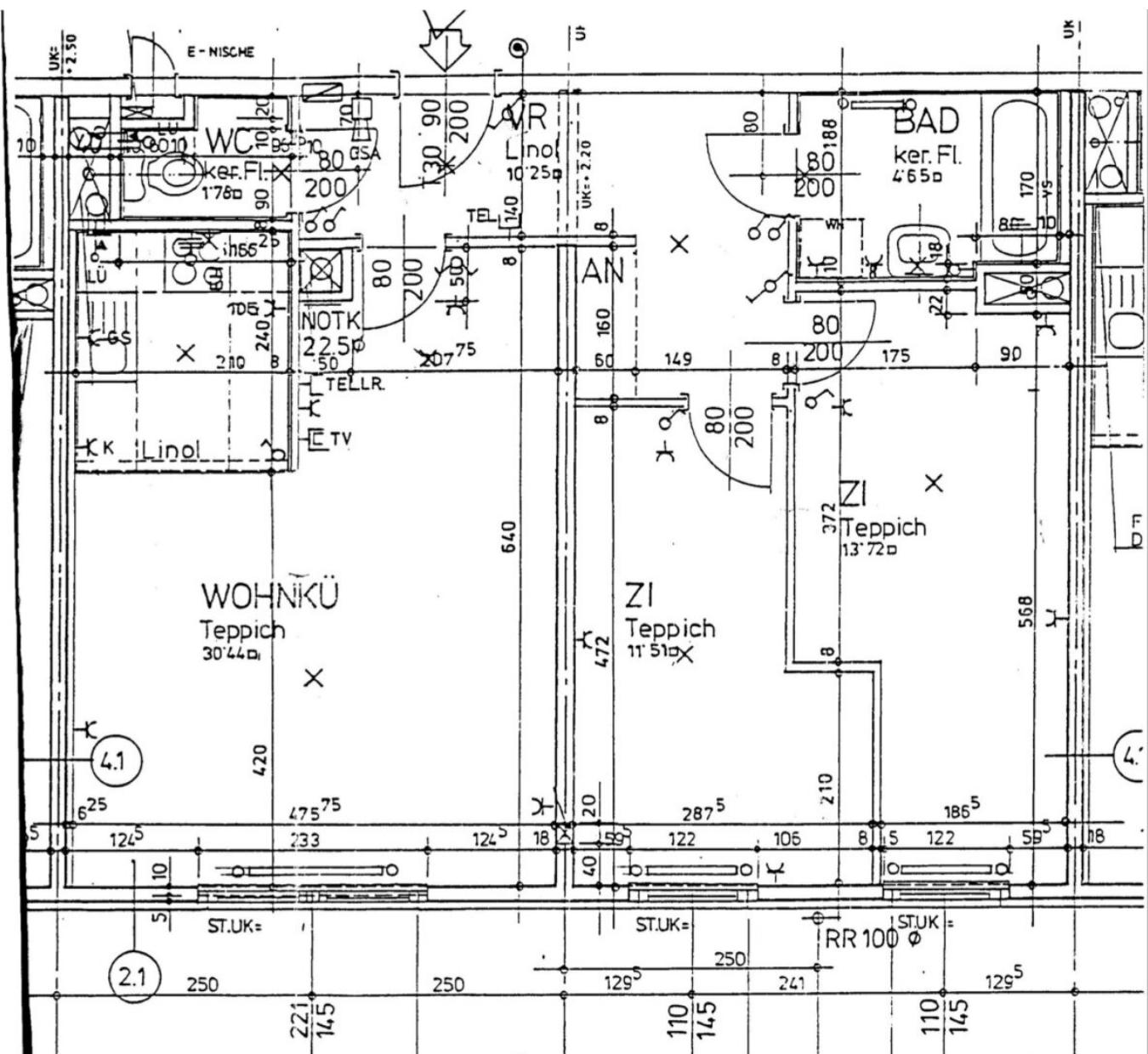
T +43 677 61510881  
H +4367761616848

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









# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese charmante Eigentumswohnung im begehrten 3. Bezirk bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von **72,35 m<sup>2</sup>** ist diese Wohnung der ideale Ort für **Singles, Paare oder kleine Familien**.

[Hier zum Besichtigungsvideo](#)

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um **keinen Fixpreis** - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 650 7600065**

Highlights:

- Personenaufzug
- moderne Einbauküche
- hochwertige Parkettböden
- lichtdurchflutete Räume
- Dusche
- Wasch- und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz
- umweltfreundliche Fernwärme
- Fahrradraum

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt drei lichtdurchfluteten Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die hochwertigen Parkettböden verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die moderne Einbauküche zum Kochen und Verweilen einlädt.

Die praktische Ausstattung umfasst außerdem eine Dusche, die für einen schnellen Start in den Tag sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Wasch- und Trockenraum, der Ihnen das Wäschewaschen angenehm erleichtert. Zudem steht Ihnen bei Bedarf ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der Ihnen die Parkplatzsuche in der Stadt abnimmt.

Die Wohnung wird durch eine umweltfreundliche Fernwärme beheizt, die für eine angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig energieeffizient ist. Ein Fahrradraum rundet das Angebot ab und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Rad sicher unterzustellen.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof oder Autobahnanschluss – Sie sind optimal vernetzt und gelangen schnell zu Ihrem Ziel.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrte. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie jederzeit bestens versorgt sind. Familien werden die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten zu schätzen wissen. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Platz, an dem Sie sich wohlfühlen und Ihr Leben gestalten können. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie begeistern und machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause in Wien.

Die Betriebskosten belaufen sich auf rund 286,00€ und die Heizkosten auf rund 60,00€ pro Monat.

Wir freuen uns über Ihre **unverbindliche Anfrage** über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie **kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer: **+43 650 7600065**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und

Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap