

**Dachgeschossjuwel mit Terrasse in Bestlage in 1030 Wien  
– Erstbezug nach Sanierung**



Wohnbereich 1

**Objektnummer: 1609/46269**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	960.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,26 €
<b>USt.:</b>	38,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



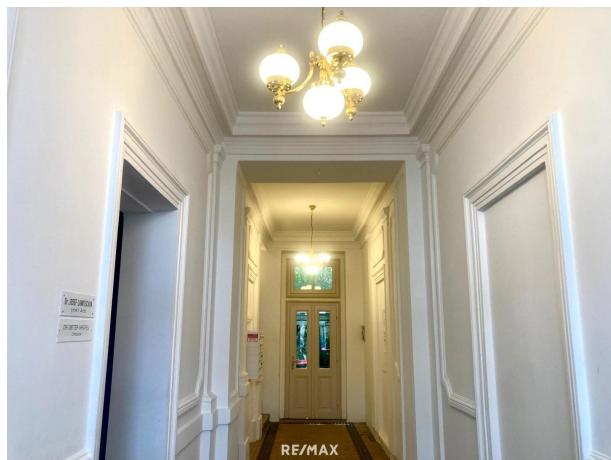
**Lisa Weber**

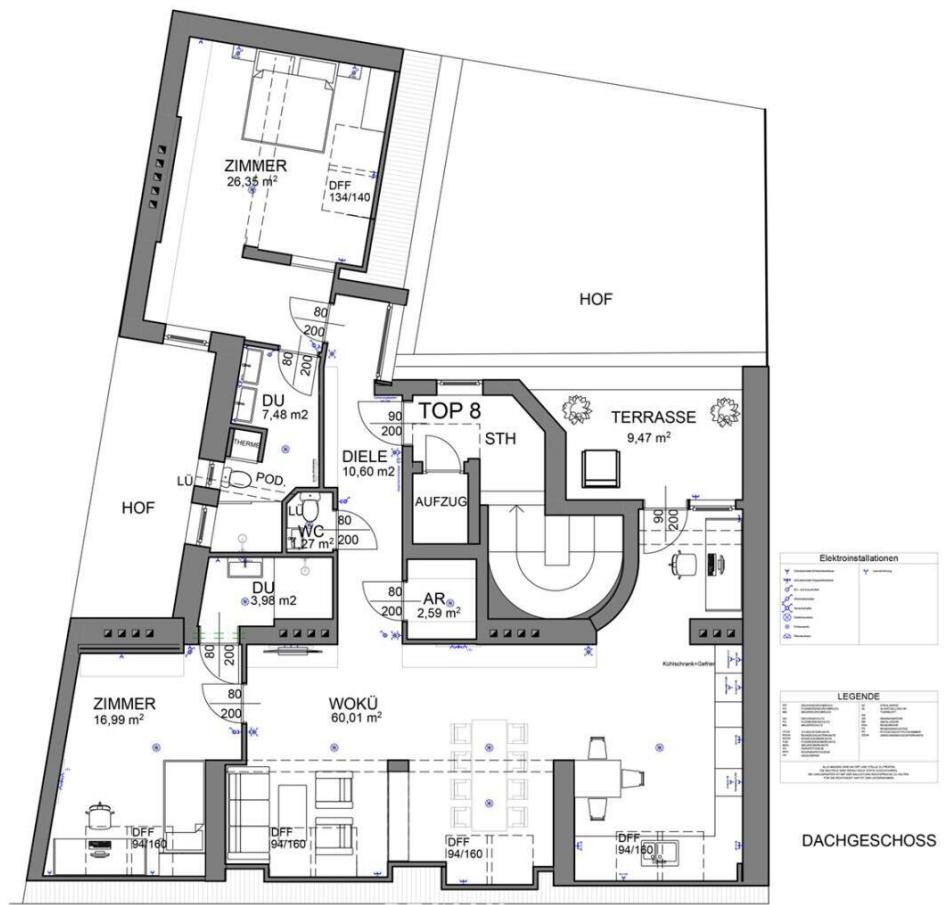
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien



RE/MAX







# Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick und Lebensqualität

Ob als eleganter Hauptwohnsitz oder als werthaltige Investition – diese Wohnung im Dachgeschoss steht für modernes Wohnen mit Stil und Urbanität.

Über den Dächern Wiens eröffnet sich Ihnen ein stilvolles Zuhause im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses in begehrter Lage des dritten Bezirks. Die Wohnung in der Baumgasse 46 verbindet modernes Wohngefühl mit städtischer Lebensqualität – ideal für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort und Lage.

Das erwartet Sie:

- Helle, moderne Dachgeschosswohnung mit intelligent geplanter Raumaufteilung
- Ca. 134m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 3,5 Zimmer
- Offene Wohnküche mit viel Platz zum Leben und Genießen
- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterflächen und optimaler Ausrichtung
- Beschattete Fensterflächen
- Außenbereich: 10m<sup>2</sup> Terrasse in Ruhelage mit Weitblick
- Komfort-Ausstattung und Klimaanlage
- 2 Bäder, 2 WC
- Haus mit Lift, das DG ist mit diesem nur für den Eigentümer erreichbar
- Die voraussichtlichen Rücklagen betragen 1,06€ pro m<sup>2</sup>

Zentrale Lage mit Top-Anbindung:

Die Baumgasse liegt in einem lebendigen Teil des 3. Bezirks mit optimaler Infrastruktur. U-Bahn (U3, U1), Straßenbahnen und Busse sind in wenigen Minuten erreichbar. Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung. Für Freizeit und Erholung sorgt der Arenbergpark oder ein Spaziergang durch die Landstraße Hauptstraße – auch das Einkaufszentrum "The Mall" ist nicht weit entfernt.

## RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

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 <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