

**Stark reduziert - Stylisher Wohnraum im Dachgeschoss!  
Frisch saniert + Ruhelage + Traumhaftes Altbauhaus +  
Hofseitige Terrasse + U-Bahn ums Eck + Beste  
Infrastruktur und Anbindung!**



**Objektnummer: 294223**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,88 m²
Nutzfläche:	139,10 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:	960.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.901,51 €
Betriebskosten:	298,61 €
USt.:	37,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**







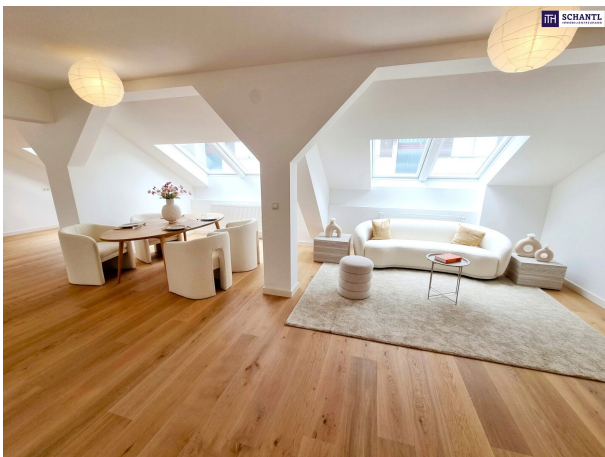












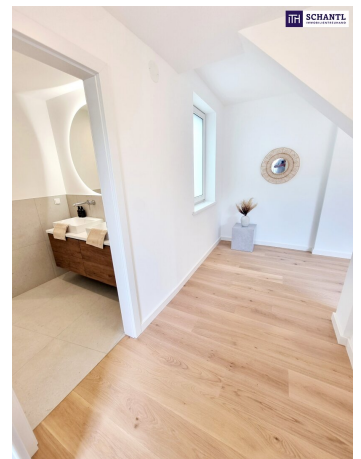










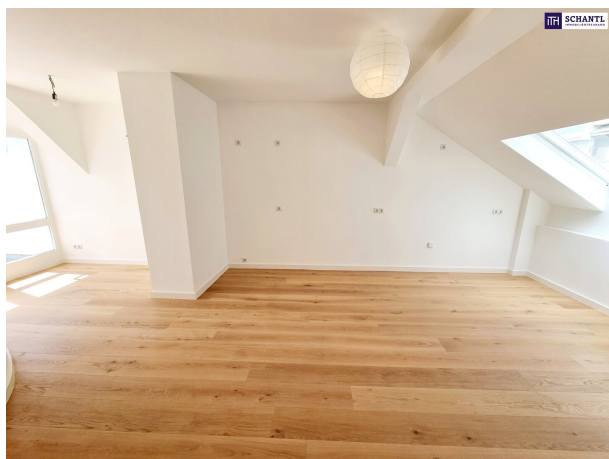
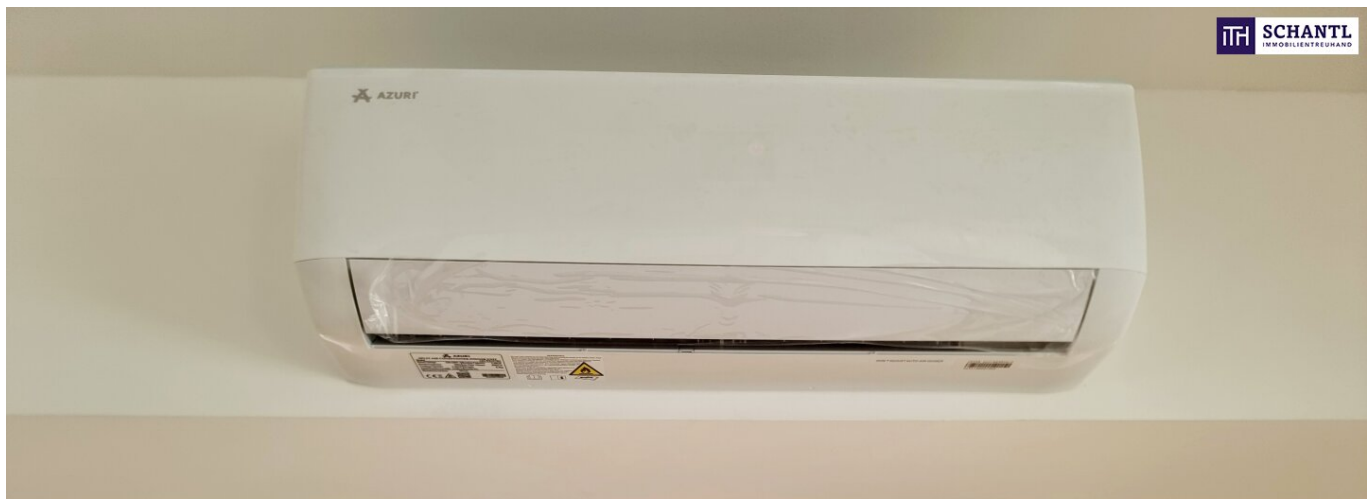


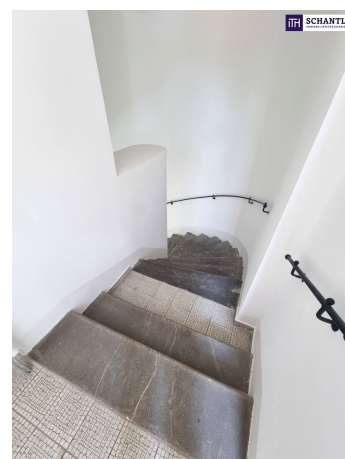




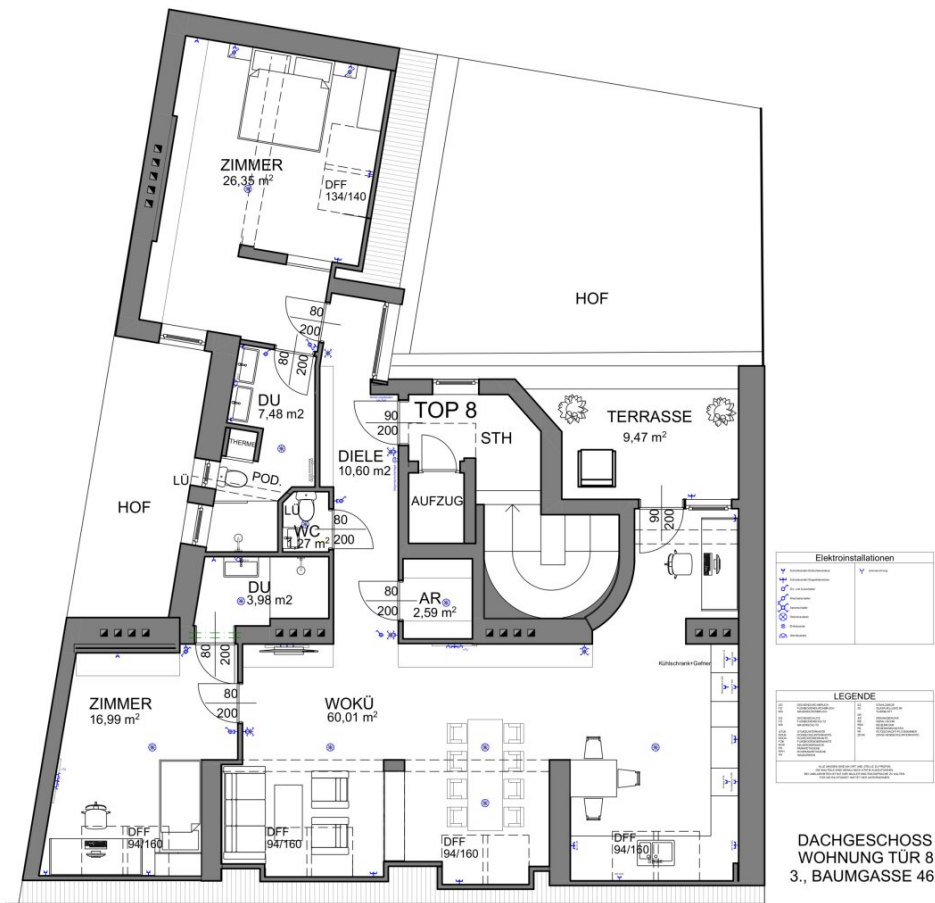












# Objektbeschreibung

**Stark reduziert!**

**WOW! Stylischer Wohnraum im Dachgeschoss! Frisch saniert + Ruhelage + Traumhaftes Altbauhaus + Hofseitige Terrasse + U-Bahn ums Eck + Beste Infrastruktur und Anbindung!**

**Traumhaft schönes Altbauhaus!**

**Privater Zugang aus dem Stiegenhaus mit exklusivem Liftzugang!**

Ihre neue Wohnung in einer ruhigen Seitengasse wird Sie begeistern und teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit genügend Platz für eine Garderobe, ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein komplett hofseitiges Schlafzimmer mit großem Badezimmer ausgestattet mit großer Walk-In Dusche, privatem WC, Fenster und Doppel-Waschbecken, ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer mit Walk-In Dusche, sowie das Herzstück der Wohnung, ein riesiger Wohnbereich mit leicht abgetrenntem Küchenbereich und Zugang zur hofseitigen Sonnen-Terrasse.

Highlights: Supermarkt quasi vor der Haustüre / U-Bahn nur 4 Gehminuten entfernt / Frisch renoviertes Altbauhaus / Frisch sanierte Wohnung

Wohnfläche: ca. 133,88m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10,44m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 5,4m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 960.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie, dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

[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!

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

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