

**Cooler Loftwohnung mit Büroeeignung inkl. oasenartigem
Dach mitten im 3. Bezirk - Baumgasse (!)**



Objektnummer: 1253

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	167,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	41,93 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	1.545.000,00 €
Betriebskosten:	233,65 €
Heizkosten:	185,00 €
USt.:	100,45 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























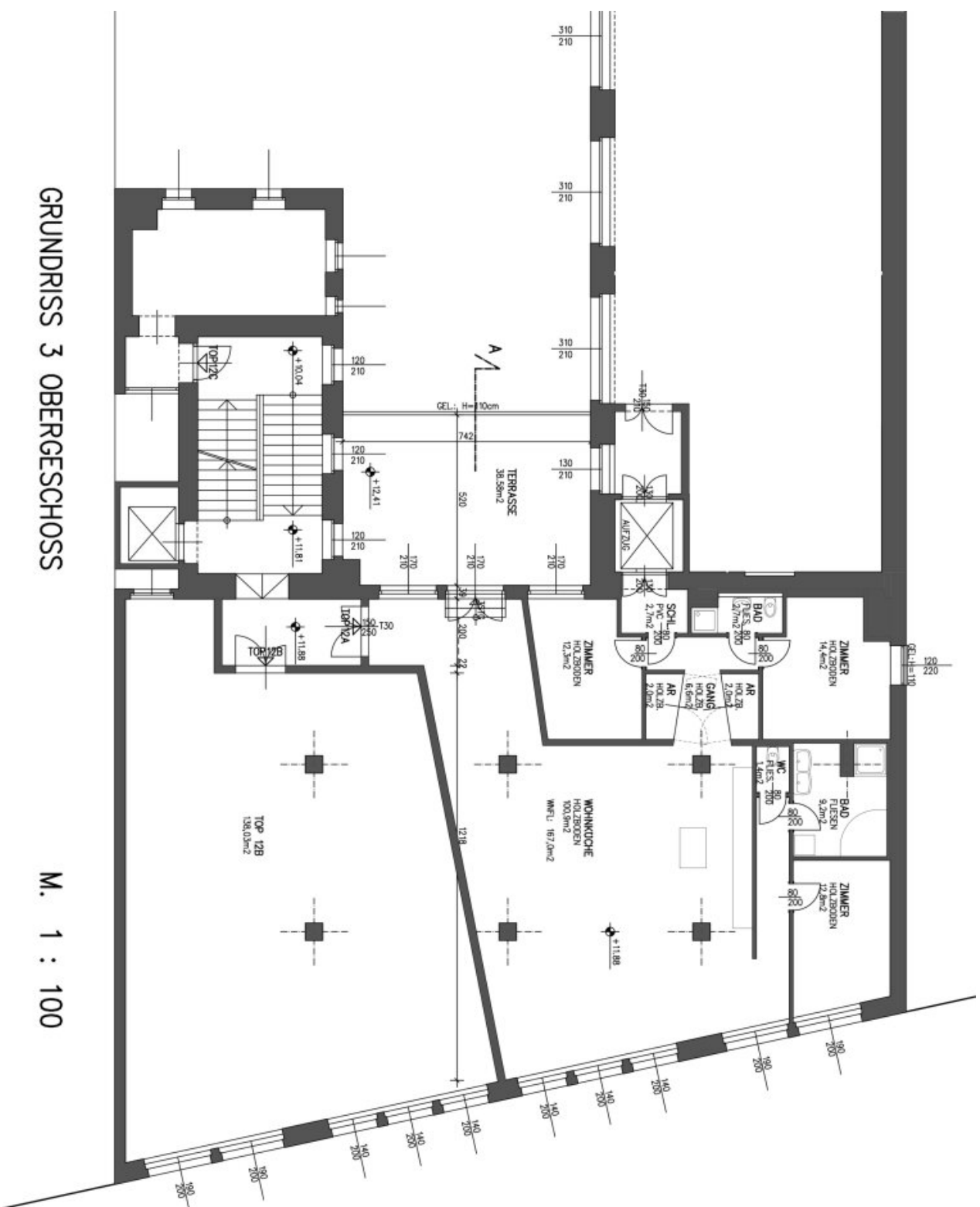








M. 1 : 100



Objektbeschreibung

Die **attraktive Loftwohnung** liegt **zentral im 3. Bezirk** in der **Baumgasse** und verfügt aufgrund der Lage über eine **sehr gute Infrastruktur**, sowie eine **sehr gute Verkehrsanbindung** im Nahbereich.

Die ansprechende Wohnung liegt im **3. Liftstock** des Gebäudes und ist als **hell und ruhig** zu bezeichnen.

Das Loft wurde bis dato geschickt durch entsprechende Möbelstücke in folgende Wohnbereiche gegliedert - Das Wohnungseigentumsobjekt wird ohne Möbel inkl. Küche und Bäder verkauft.

- Eingangsbereich
- offener Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und optionaler gemütlicher Sitzecke beim offenen Kamin
- optionaler Bürobereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche und WC
- WC mit Waschtisch
- 2 Kinderzimmer
- 1 Abstellraum samt 2. Aufzug (Lastenaufzug)

Die ansprechende und interessant geschnittene Wohnung wird durch eine überaus **attraktive rd. 38,58m² große Freiterrasse**, sowie einen **PKW-Stellplatz** ergänzt.

Das Wohnungseigentumsobjekt wird durch **einen eigenen PKW-Stellplatz im Innenhof**, sowie einen **41,93m² trockenen Keller** ergänzt.

Das **Kellerabteil ist aktuell auf 3 Jahre befristet** als "Werkstatt" vermietet.

Das sehenswerte Loft ist sowohl durch **einen Personenaufzug**, als auch durch einen **eigenen Lastenaufzug** (ideal bei Einrichtung und Umbau) erreichbar.

Das attraktive Loft ist **bereits geräumt** und wird **unmöbliert inkl. Küche, Bäder und Sanitärräume zum Kauf angeboten und steht ab sofort zur Verfügung**.

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 <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap