

**# SQ - RUHIG WOHNEN MIT GRÜNBLICK –
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT OST-LOGGIA & STELLPLATZ -
1030 WIEN - U3 U-BAHN NÄHE**



Objektnummer: 22250

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,87 m ²
Nutzfläche:	67,87 m ²
Gesamtfläche:	74,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.878,89 €
Betriebskosten:	113,25 €
Heizkosten:	70,82 €
USt.:	23,48 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

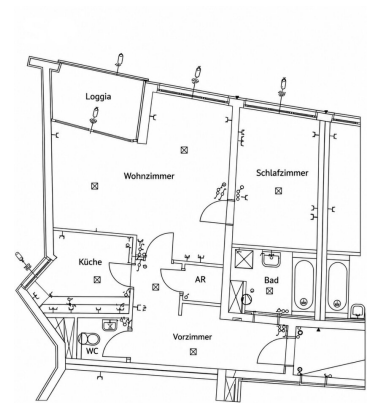
STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

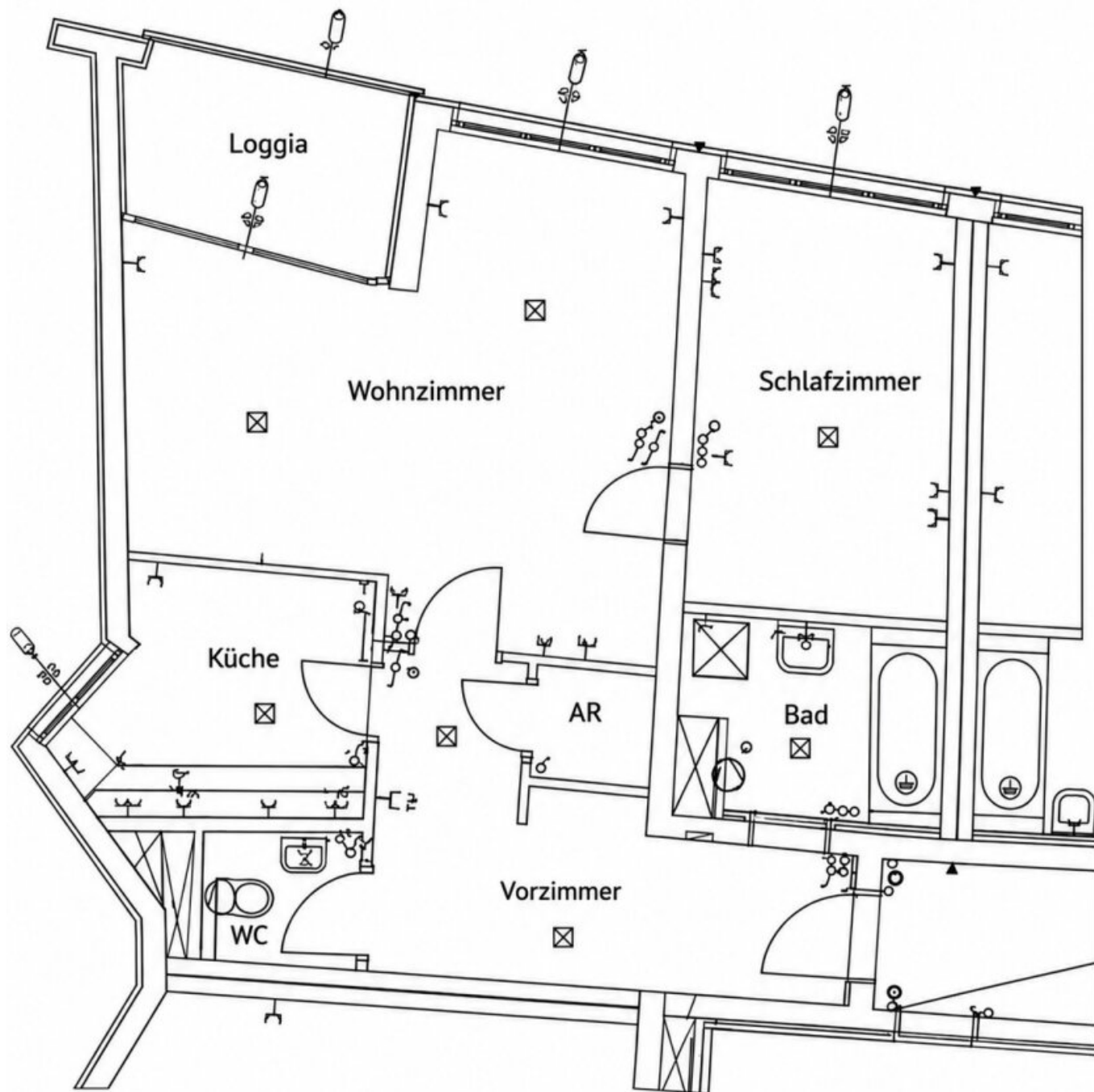
T 0676844299202
H 0676844299202











Objektbeschreibung

In angenehmer und ruhiger Wohnlage des 3. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m² Fläche inklusive Loggia** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** einer im Jahr **1997 errichteten Wohnhausanlage** und überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die rund **6 m² große, ostseitig ausgerichtete Loggia mit herrlichem Blick ins Grüne**.

Die hofseitige Ausrichtung sorgt für ein besonders ruhiges Wohngefühl – ein angenehmer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung

Die Wohnung verfügt über **zwei gut proportionierte Zimmer** und bietet dank der separaten Küche eine klare Trennung zwischen Wohn- und Kochbereich.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und verfügt über den direkten Zugang zur **ca. 6 m² großen Loggia**. Durch die Ausrichtung nach Osten genießt man hier insbesondere die angenehme Morgensonne und einen schönen Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Doppelbett und Kleiderschrank und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsbereich.

Die **separate Küche** ermöglicht eine funktionale und vom Wohnbereich getrennte Küchengestaltung.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne, Handwaschbecken sowie Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Das **WC befindet sich separat**, was zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer

- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- ca. 6 m² große Ost-Loggia mit Grünblick

Zusätzlich gehört ein **Kellerabteil** zur Wohnung.

Ausstattung & Highlights

Besonders hervorzuheben sind die **absolute Ruhelage und der schöne Grünblick** von der Loggia. Trotz der urbanen Lage bietet die Wohnung dadurch ein ausgesprochen angenehmes und entspanntes Wohnambiente.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt komfortabel mittels **einer Gas Zentralheizung**.

Ein **PKW-Stellplatz im 2. Untergeschoss** der Wohnhausanlage wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft und ermöglicht komfortables Parken direkt im Haus.

Eckdaten

Adresse: Baumgasse, 1030 Wien

Stiege: 2

Stockwerk: 4. Liftstock

Fläche: ca. 74 m² inkl. Loggia

Loggia: ca. 6 m²

Zimmer: 2

Ausrichtung Loggia: Osten

Baujahr: 1997

Heizung: Gas-Zentralheizung

Keller: Kellerabteil vorhanden

Stellplatz: 2. Untergeschoss

Kaufpreis

- **Kaufpreis Wohnung: € 399.000,–**
- **Kaufpreis Stellplatz: € 25.000,–**
- **Gesamtkaufpreis: € 424.000,–**
- **Betriebskosten inkl. Rücklage sowie Warmwasser und Heizung inkl. USt. : € 324,75**

Der Stellplatz wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft.

Das besondere Highlight

4. Liftstock, rund 6 m² Loggia, Morgensonne, Grünblick und absolute Ruhe: Eine attraktive Kombination für alle, die urbanes Wohnen mit einem privaten Rückzugsbereich verbinden möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Kontakt

Arkadi Moullaev, BA

? E-Mail: moullaev@stadtquartier.at

? Telefon: 0676 844 299 202

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap