

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



**Objektnummer: 278247**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

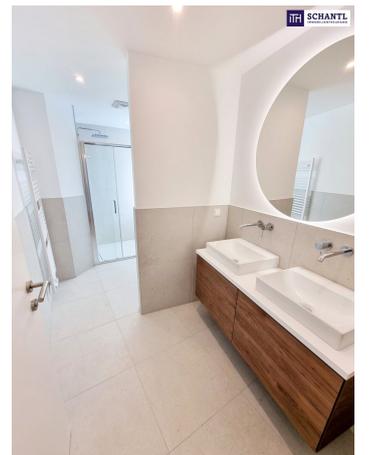
Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	139,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.907,98 €
Betriebskosten:	309,26 €
USt.:	38,43 €
Provisionsangabe:	

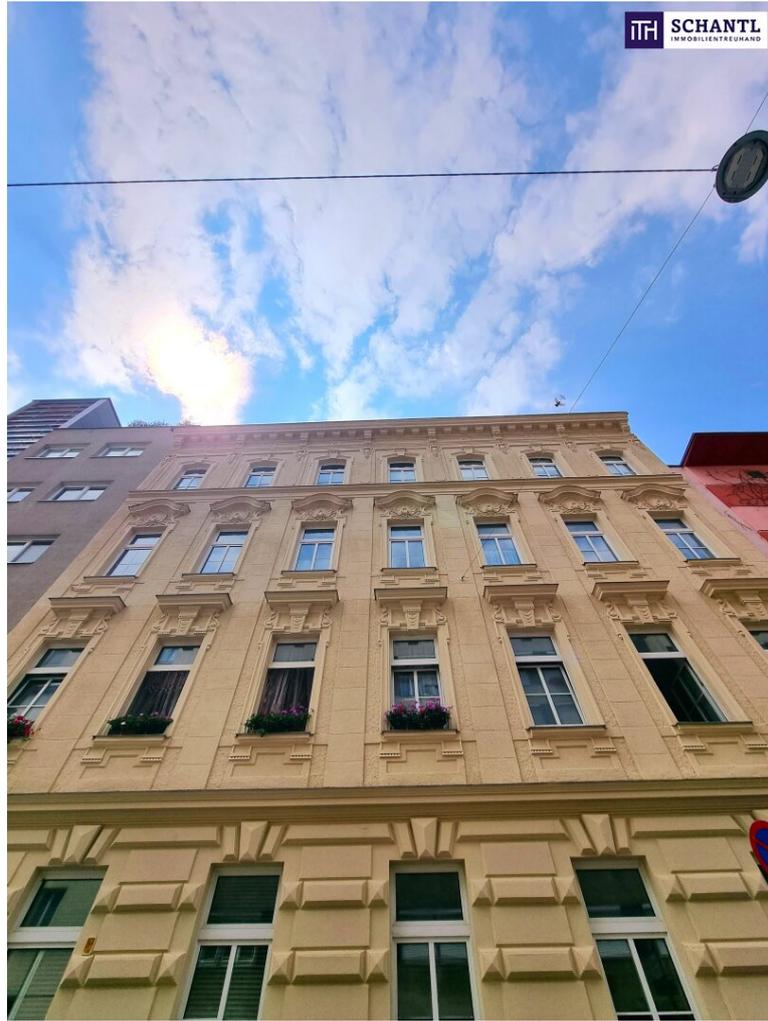
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

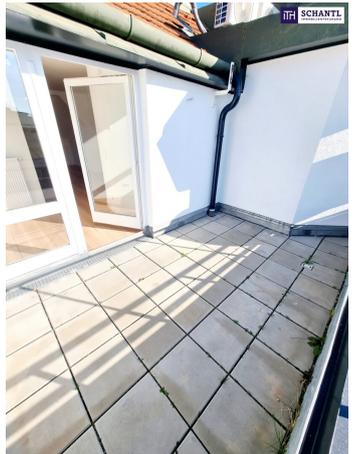
## Ihr Ansprechpartner

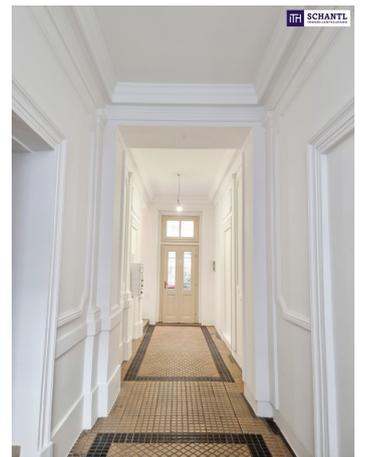


**Samir Agha-Schantl**



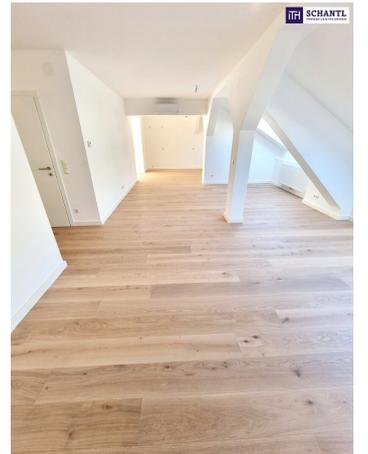
























## Objektbeschreibung

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

**Traumhaft schönes Altbauhaus!**

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: € 1.100.000.-

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