

**++ NEU++ Erstbezug! Top Sanierte 2 Zimmer Wohnung!
U-Bahn Nähe Kardinal Nagel Platz**



Objektnummer: 4895

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Wohnfläche:	57,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,40 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.716,77 €
Betriebskosten:	132,94 €
USt.:	16,51 €
Infos zu Preis:	

bei Kaufvertragserrichtung Kosten für den Käufer: 1,2 % des Kaufpreises zzgl. USt.+ Barauslagen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov





LANDAA



LANDAA



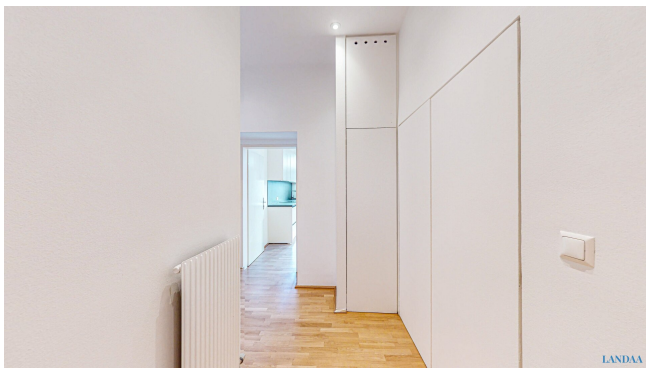
LANDAA







LANDAA



LANDAA

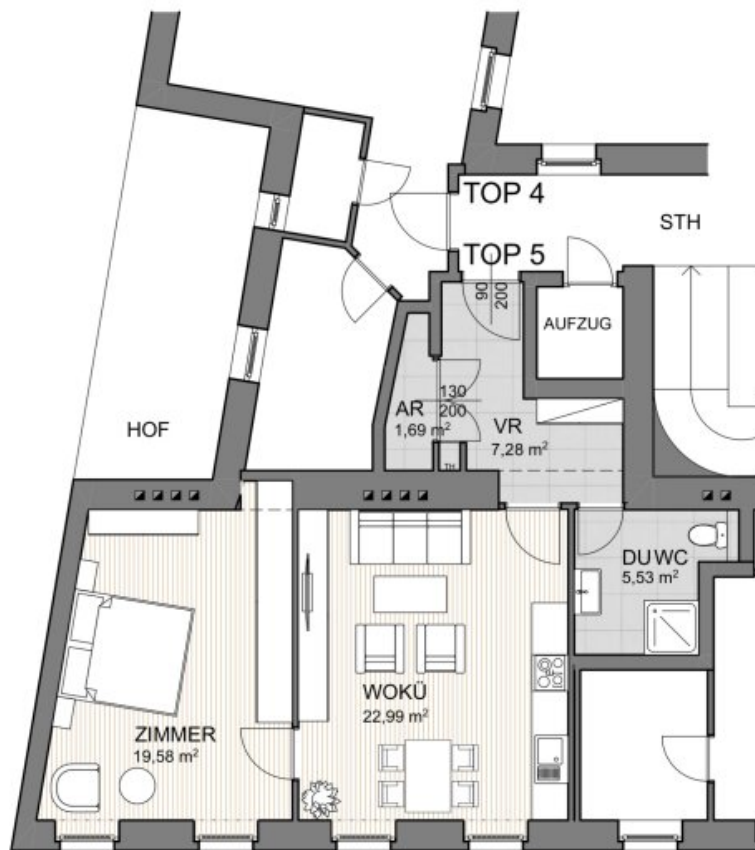


LANDAA



EIGENTUMSWOHNUNG

BAUMGASSE 46, 1030 WIEN



BAUMGASSE 46

2. STOCK

TOP 5

WNFL
57,07 M2

WOKÜ	22,99 M2
ZIMMER	19,58 M2
VR	7,28 M2
AR	1,69 M2
DU/WC	5,53 M2

2. STOCK



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

LANDAA

Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte Wohnung in einem prachtvollen Altbauhaus bietet auf ca. 58 m² ein modernes, stilvolles Wohngefühl in Top-Lage.

Die Wohnung

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines sehr gepflegten Hauses mit Lift und überzeugt durch ihre clevere Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Geräumig, hell und mit wunderschönem Parkettboden ausgestattet – ideal für gemütliche Stunden.
- **Schlafzimmer:**
- **Badezimmer:** Zeitlos elegant mit hochwertigen Fliesen und einer praktischen Dusche.
- **WC:** Separat vom Badezimmer, was zusätzlichen Komfort bietet.

Die hellen Kunststofffenster sorgen für viel Tageslicht, und die moderne Ausstattung kombiniert mit dem Charme des Altbaus schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

Highlights der Wohnung

- Wunderschöne Parkett- und Fliesenböden
- Frisch saniert – alles in Top-Zustand
- Helle und freundliche Räume
- Ruhige Lage trotz zentraler Anbindung

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Sämtliche angegebene Informationen basieren auf Daten, die uns von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt wurden, die Firma Landaa Immobilien GmbH kann daher nicht die Richtigkeit dieser Angaben gewährleisten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und darf Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so sind Sie verpflichtet, uns Schadenersatz in Höhe der Provision zu bezahlen, die im Erfolgsfalle angefallen wäre.

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