

## **NEUER PREIS! Charmante 3-Zimmer-Wohnung unweit der Marx Halle**



Wohnküche (straßenseitig)

**Objektnummer: 1747**

**Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baumgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,07
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	190,01 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



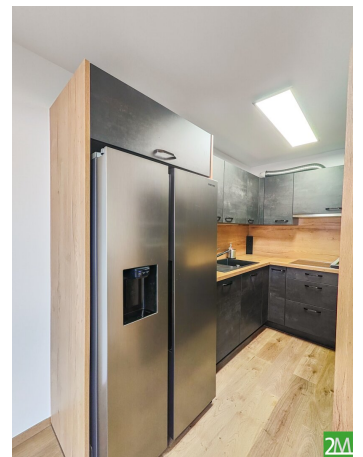
**Mathias Mesaric, MA**

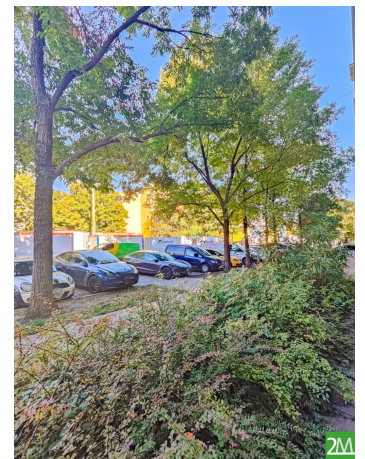
2M Immobilien e.U.  
Elisabethallee 42A/B15  
1130 Wien

T +43 650 8022435

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

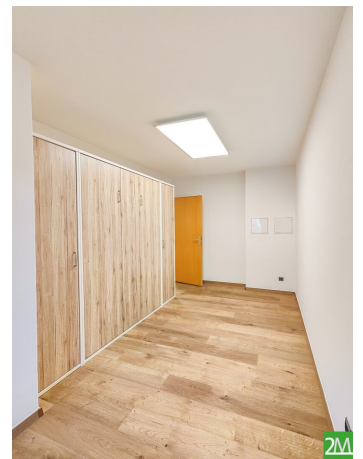
termin zur





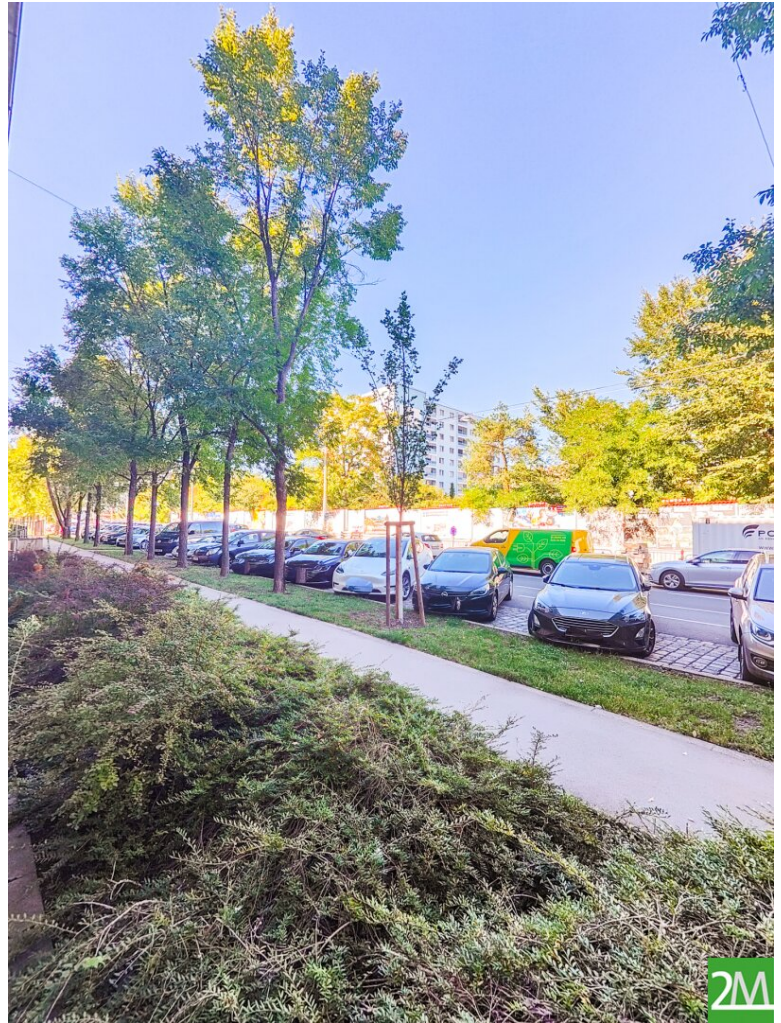




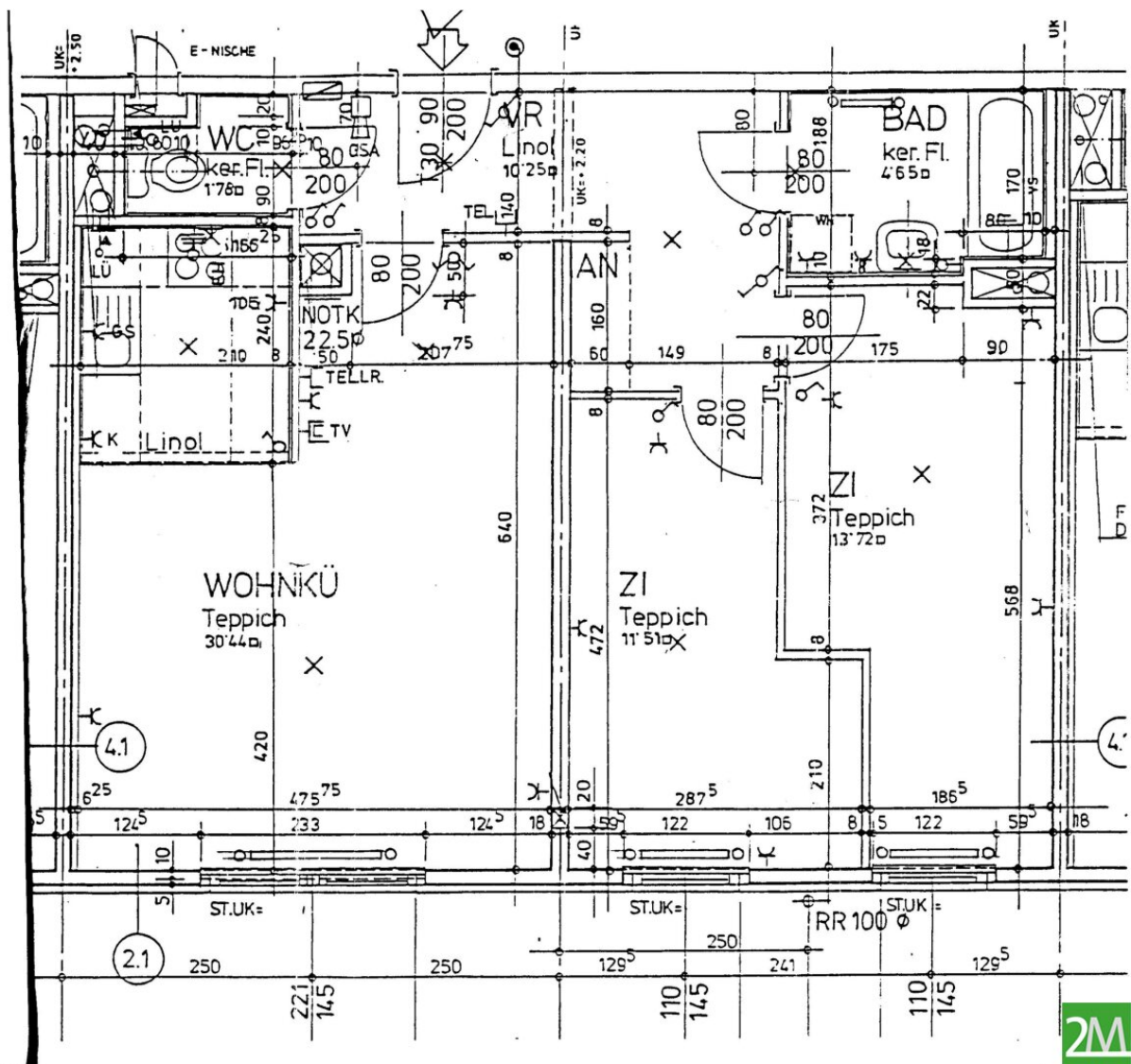












## Objektbeschreibung

In aufstrebender Lage des 3. Bezirks in der Baumgasse unweit der Schlachthausgasse und der Marx-Halle gelangt eine charmante und über die letzten Jahre umfangreich sanierte und modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung in einem gepflegten Neubau zum Verkauf. Die Wohnung bietet mit einem funktionalen Grundriss auf einer Wohnfläche von rd. 72m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Eine **Videotour** durch die Wohnung steht auf der Plattform zur Verfügung und kann bei Bedarf auch gerne verschickt werden.

### Die Highlights der Wohnung im Überblick:

- Geräumiger Wohnbereich (straßenseitig) mit moderner Einbauküche
- Zwei schöne Zimmer mit praktischen Einbauschränken (straßenseitig)
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie separates WC
- Kellerabteil vorhanden, Beheizung über Fernwärme
- Verkauf mit Möblierung nach Vereinbarung
- Toller Allgemeinzustand: Zahlreiche Sanierungen und Modernisierungen in den letzten Jahren vorgenommen

Die Wohnung liegt in einer sehr gut angebundenen Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie die U3 Station Schlachthausgasse. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was Ihnen eine optimale Anbindung an die gesamte Stadt und darüber hinaus bietet. Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ob Kindergarten, Universität oder höhere Schule – hier ist alles in greifbarer Nähe. Für den täglichen Bedarf sorgen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum, die Ihnen alles bieten, was Sie zum Wohlfühlen benötigen.

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: [mm@2m-immobilien.at](mailto:mm@2m-immobilien.at)

[www.2m-immobilien.at](http://www.2m-immobilien.at)

### **Hinweis:**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Firma 2M Immobilien e.U. ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m



Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap