

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



**Objektnummer: 1268**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	41,93 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 134,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	1.535.000,00 €
Betriebskosten:	233,65 €
Heizkosten:	185,00 €
USt.:	100,45 €

## Ihr Ansprechpartner



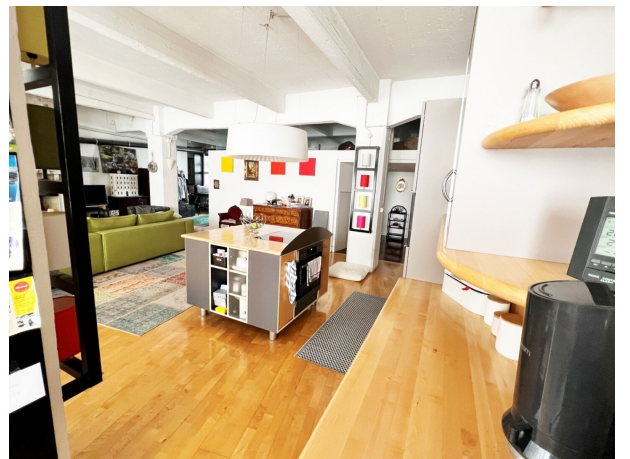
### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

T +43 664 103 36 52

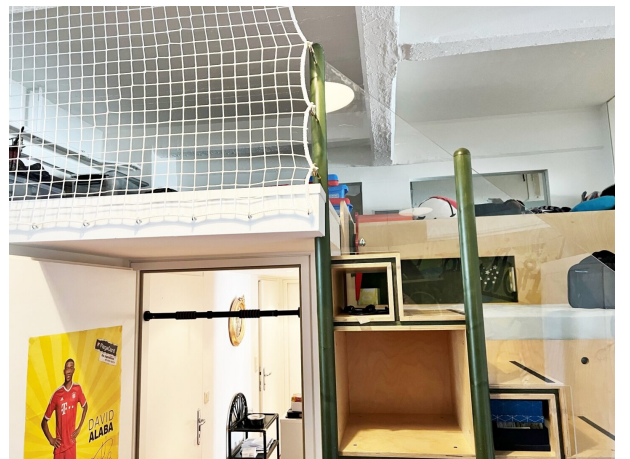
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur































## 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 - die im Exposé abgebildeten Fotos mit Möbel dienen zur Demonstration "was alles möglich ist" - 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. 38,58m<sup>2</sup> große Freiterrasse**, sowie einen **PKW-Stellplatz** ergänzt.

Das Wohnungseigentumsobjekt wird durch **einen eigenen PKW-Stellplatz im Innenhof**, sowie einen **41,93m<sup>2</sup> 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