

## Kontakt



### Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM, Geschäftsführer

Telefon : 01/ 90 500 30  
Mobil : +43 69918887733  
E-Mail : dragan@4m-immo.at  
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG  
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 2483/20052  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1030 Wien, Landstraße**  
Kaufpreis: **€ 924.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 134,00 m²**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Traumhafte loftartige DG-3,5 Zimmer-Wohnung mit Terrasse 1030 Wien , Nähe U3 Schlachthausgasse

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Loft im 3. Wiener Gemeindebezirk .

Diese einzigartige Wohnung oder Büro erstreckt sich über großzügige 133m<sup>2</sup> im Dachgeschoss eines liebevoll restaurierten Altbauhauses in der Baumgasse, nur wenige Gehminuten von der U3-U-Bahn Station Schlachthausgasse entfernt.

Beim Betreten werden Sie von einem einladenden Vorraum begrüßt, der mit einer Fülle von Einbauschränken ausgestattet ist. Auf der rechten Seite des Vorraums befindet sich das erste Zimmer, welches durch ein kleines Büro erreicht werden kann. Links davon erstreckt sich die charmante Wohnküche, während im Vorraum das Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC zu finden ist. Eine voll hochwertige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Durch den Wohnbereich gelangen Sie zum Schlafzimmer, von dem aus Sie auch Zugang zur Terrasse haben, die zum Entspannen und Genießen der Sonnenstrahlen einlädt

#### Raumaufteilung:

- Terrasse (Süd- Osten)
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne,Dusche und WC
- Wohnküche
- hochwertige Küche
- Schlafzimmer
- Büro-Zimmer

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinien: 74A, 77A, 80A
- Straßenbahnlinien: 18, 71
- Schnellbahn: S7 bei St. Marx
- U-Bahnlinie: U3 Schlachthausgasse

BK € 294,54

Lift € 70,96

Rücklage voraussichtlich netto € 1,06 / m<sup>2</sup>

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Ing.D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +4369918887733 oder per E-Mail unter dragan@4m-immo.at zur Verfügung.

Kaufpreis: € 924.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche: ca. 134,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 10 m<sup>2</sup>

beziehbar ab: **Sofort**  
Zimmer: **3.5**  
Bäder: **1**  
WC: **1**  
Keller: **Ja**  
Lift: **Ja**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Möbliering: **Küche**  
Heizung: **Gasetagenheizung**  
Baujahr: **ca. 1900**  
Zustand: **gut**  
Geschosszahl: **4**  
Stockwerk: **DG**  
Lärmbelastung: **geringe - keine Beeinträchtigung**  
HWB: **122.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
Klasse HWB: **D**

**Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Ausstattung:** Gegensprechanlage, Altbau; **Bauweise:** Ziegelmassiv









