

BAUMGASSE 48 / 1030 WIEN



BAUMGASSE 48

1030 WIEN

PRESENTED BY

RS REAL ESTATE OPPORTUNITIES GMBH

UNIQUE DESIGN CONCEPT

ABOUT THE PROJECT

Diese einzigartige Wohnung überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung der lichtdurchfluteten Wohnräume. Weiters gibt es eine traumhafte Südloggia mit Stadtblick und viel Platz zum Entspannen. Diese wunderbare in 4 Zimmer aufgeteilte 178 m² Neubauwohnung hat eine 27m² Loggia und ist eine Besonderheit am Wiener Wohnungsmarkt.

Die Richtung Süden ausgerichtete lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und verfügt über zwei separate Eingänge.

Über einen übersichtlichen Eingangsbereich kommen Sie in das helle und optimal angelegte Wohnzimmer mit offener Wohnküche. Das großzügige und exklusiv ausgestattete Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia bietet Ihnen und Ihrer Familie vor allem Lebensqualität und Komfort mitten in der Stadt. Das Highlight dieser traumhaften Familienwohnung ist die Richtung Süden ausgerichtete 27m² Loggia, von der Sie 3 der 4 Zimmer begehen können.



A modern living room with white walls, light wood herringbone flooring, and a grey sofa. A round marble coffee table with a gold base is in the center. A white armchair with gold legs is on the right. A large abstract painting hangs on the wall. A TV is mounted on the wall above a fireplace. A dining area is visible in the background.

A PLACE TO
RE-IMAGINE
YOURSELF

Kitty Reichman

UNIQUE DESIGN CONCEPT

DETAILINFORMATIONEN

Wohnfläche	205m ²
Zimmer	4,5
Bäder	3
Loggia	27m ²
Stockwerk	5. Stock
Lift	Ja
Keller	Ja
Garage	1
Baujahr	1975
HWB	B 35,98 kWh/m ² a
Zustand	Erstbezug
Reparaturfonds	156.194,18€
	(Stand September 2022)
Gesamt-BTK	322,11 €
Betriebskosten	198,66 €






Volksschule
Dietrichgasse


Kardinal-Nagl-Platz


Atominstitut


Herz Jesu
Krankenhaus


Schlachthausgasse


Baumgasse 48


Oberzellergasse


Höhere Technische
Bundeslehranstalt
Rennweg


Viehmarkt


Parkanlage
Baumgasse


Erdberg



DAS ALLTÄGLICHE LEBEN

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf. Desweiteren sind zahlreiche Ärzte und einige Krankenhäuser fußläufig erreichbar.



TOLLE RESTAURANTS IN DER NÄHE

In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Restaurants und Cafés, mit großer Auswahl und einem tollen Angebot an verschiedenster Kulinarik.

Unsere Empfehlungen:
"Das Rochus"
"Ströck Feierabend"
"Stellas 3"



DER PRATER

Wenn Sie Zeit zum erholen brauchen können Sie den Grünen Parter besuchen. Dort befinden sich einige Stadtwanderwege, Liegewiesen, Spielplätze für Kinder und saisonale Attraktionen.

In the best part of the city

THE AREA

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL

Durch die fußläufig erreichbare, unmittelbare Nähe zur Wiener Innenstadt und die Landstraßer Hauptstraße ist eine optimale Verkehrsanbindung und Infrastruktur gegeben. Die U-Bahn Station der Linie U3 Schlachthausgasse sowie Kardinal-Nagel-Platz befinden sich fußläufig nur 5 Minuten entfernt.



KUNST UND KULTUR

Im 3. Wiener Gemeindebezirk befinden sich zahlreiche Theater und Museen. Zusätzlich gibt es oftmals Straßenfeste oder spezielle Messen wie beispielsweise das Genussfestival im Stadtpark. Auch Museen wie das MAK (Museum für angewandte Kunst) sind leicht zu erreichen.



Pure Eleganz

DIE HIGHLIGHTS



luxuriöse Designerküche



edles Fischgrät-Parkett in
allen Wohnräumen



hochwertige Keramik und
Designerarmaturen im
Badezimmer



innovatives Design



Private Sauna



Südseitige Loggia



Smart Home System



LUXURIOUS DESIGN

IS A MUST FOR US



Das Layout

RAUMAUFTeilUNG

- Vorraum: 12,6m²
- Wohnsalon: 65 m²
- Schlafzimmer 1 + Schrankraum: 23,37m² +7,2m²
- Bad: 9,06m²
- Schlafzimmer 2: 27,15m²
- Schlafzimmer 3: 14,41m²
- Badezimmer: 4,29m² + separates WC 1,36m²
- Abstellraum: 1,62m²
- Loggia: 27m²

*gerundete Angaben

OUR GOAL IS EXCEEDING THE ORDINARY AND DEVELOPING UNIQUE AND LUXURIOUS DESIGN CONCEPTS.



THE FLOORPLAN



Wer wir sind

ÜBER UNS

RS Real Estate Opportunities GmbH

BIETET SEINEN ZUFRIEDENEN KUNDEN
PROFESSIONELLE DIENSTLEISTUNGEN IM BEREICH
DER IMMOBILIENBRANCHE.

WIR SIND EIN INHABERGEFÜHRTES
FAMILIENUNTERNEHMEN, DASS SICH ÜBER DIE
JAHRE WEITERENTWICKELT HAT UND STETIGEN
ZUWACHS ERFÄHRT.

UNS LIEGT VOR ALLEM DIE WEITERENTWICKLUNG
UNSERER PROJEKTE UND DEREN EINZIGARTIGKEIT
AM HERZEN. AUS DIESEM GRUND HABEN WIR UNS
KURZ NACH UNSERER GRÜNDUNG IM JAHR 2012
DAZU ENTSCHIEDEN AUSNAHMSLOS
HOCHWERTIGE, EINZIGARTIGE UND LUXURIÖSE
DESIGNERIMMOBILIEN ANZUBIETEN.

KONTAKT: +43 (0) 676 976 13 92
MAIL: krs@rs-opportunities.com



BAUMGASSE 48

a place to reimagine yourself