

**Günstige, ruhige Wohnung in optimaler Lage |
Innenhofausrichtung | nur 3 Gehminuten zur U6**



Objektnummer: 292

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse 26
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Nutzfläche:	36,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,64
Gesamtmiete	650,00 €
Kaltmiete (netto)	544,92 €
Kaltmiete	640,45 €
Betriebskosten:	95,53 €
USt.:	9,55 €
Provisionsangabe:	

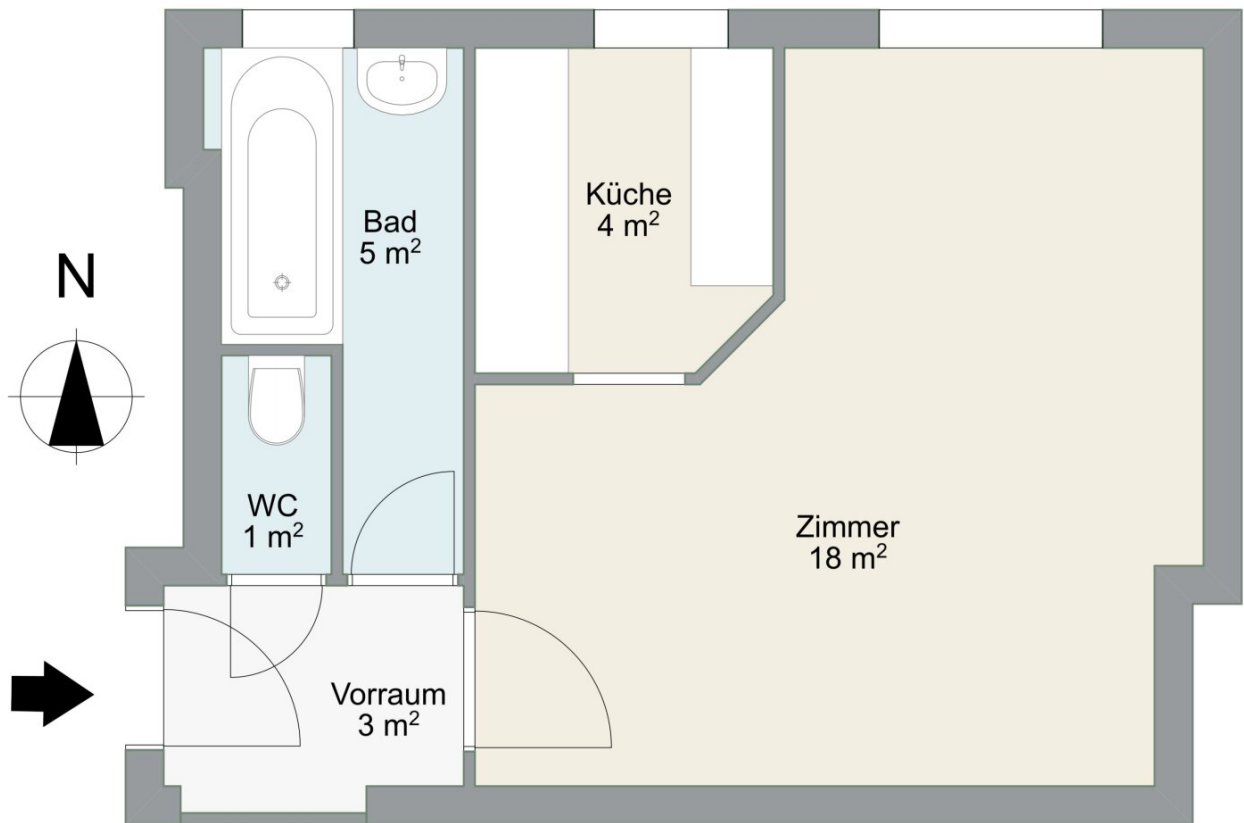
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner





Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Günstige, ruhige Wohnung in optimaler Lage, Innenhofausrichtung, nur 3 Gehminuten zur U6

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser gut geschnittenen & ruhigen Wohnung im attraktiven, zentralen und sehr beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Fenster
- separate Küche
- großzügiger Wohn-/Schlafbereich
- dazugehöriges Kellerabteil
- großer Fahrradraum im Haus

- Waschküche im Haus

Das Objekt befindet sich im **6. Liftstock** in einem gepflegten Wohnhaus aus den 60er Jahren. Die Wohnung hat ca. 36 m², ist in den Innenhof hin ausgerichtet und optimal geschnitten.

Der **Vorraum** bietet Platz zum Ankommen sowie für eine kleine Garderobe. Direkt beim Eingang befindet sich linker Hand ein **separates WC** und ein **Tageslicht-Badezimmer** mit Waschtisch und Badewanne. Geradeaus geht es in den großzügigen und gut geschnittenen **Wohn-/Schlafbereich**. Hier befindet sich, räumlich abgetrennt, eine **helle Küche**. Diese ist mit folgenden Geräten ausgestattet: Kühlschrank, Backrohr, Kochfeld und Spüle.

Beheizt wird das Objekt mittels Gaskonvektor.

Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf € 650,-- und inkludiert den Hauptmietzins und die Betriebskosten.

Heizkosten/Warmwasser und Strom sind separat zu entrichten!

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die 1-Zimmer Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Wohnhaus** in einer sehr **beliebten Gegend**, in der Breitenfelder Gasse im **6. Liftstock**.

Die öffentliche Anbindung ist optimal: In ca. **3 Gehminuten** erreichen Sie die **U6-Station Josefstädter Straße**, in ca. **5 Gehminuten** sind Sie bei der **U6 Alserstraße**. Des Weiteren genießen Sie mit der **Straßenbahn 1 und 43** auch zusätzlich zur U-Bahn eine weitere gute öffentliche Verbindung in Richtung Innenstadt.

Der wunderschöne 8. Bezirk bietet neben einer Top Anbindung an die City auch **beste Infrastruktur**: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar. Außerdem warten vielfältige Freizeitangebote und **Lokale, Cafés und Restaurants** in fußläufiger Nähe auf einen Besuch. Der nahegelegene **Hamerlingpark** bietet Erholung im Grünen und einen Spielplatz nicht einmal 10 Gehminuten entfernt.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir freuen uns darauf & stehen jederzeit für Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <325m
Klinik <250m
Krankenhaus <350m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <100m
Universität <250m
Höhere Schule <525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <275m
Polizei <100m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap