# Licht, Luxus – moderne Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen



Objektnummer: 7485/241

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Breitenfelder Gasse

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:1080 WienBaujahr:1965

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 89,00 m²
Nutzfläche: 125,00 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 2

Heizwärmebedarf: D 125,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

 Gesamtmiete
 2.250,00 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 1.887,39 ∈ 

 Kaltmiete
 2.045,45 ∈ 

 Betriebskosten:
 158,06 ∈ 

 USt.:
 204,55 ∈ 

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



Claudia Baumgartner





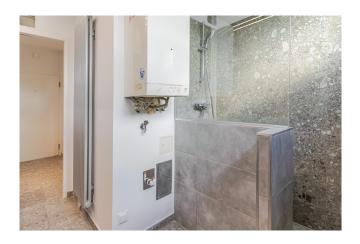






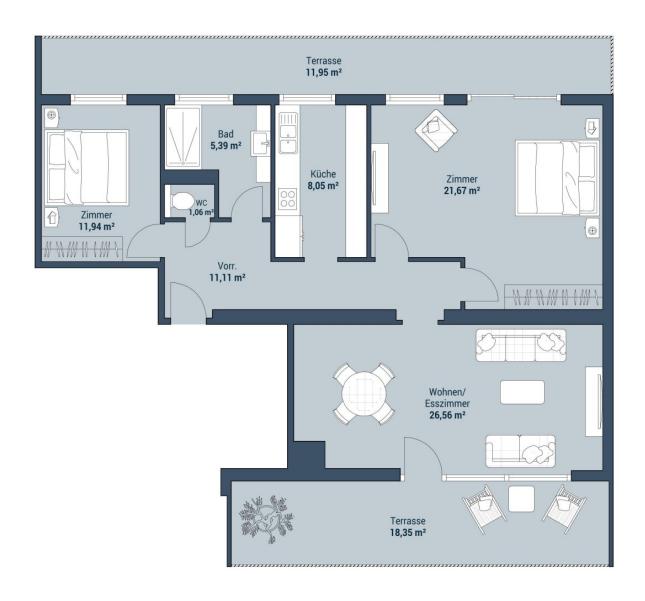












# **Objektbeschreibung**

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten: Grünflächen, ein wunderschöner Stadtblick und eine ruhige Lage mitten im lebendigen Stadtzentrum – hier lässt es sich hervorragend wohnen!

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im 6. Liftstock bietet außergewöhnlichen Wohnkomfort auf rund **89 m²** Wohnfläche und **zwei Terrassen mit insgesamt ca. 36 m²**. Die Wohnung wurde frisch renoviert und vereint modernes Design mit funktionaler Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

## **Die Wohnung**

- Wohnfläche ca. 89 m² im 6. Liftstock
- Zwei großzügige Terrassen (gesamt ca. 36 m²) mit herrlichem Ausblick
- Renovierter Zustand sofort bezugsfertig
- Neue WK3-Sicherheitstüre
- Neue 3-fach verglaste Fenster
- Außenjalousien und Innenjalousien
- Neu verspachtelte und weiß ausgemalte Wände
- Teilweise neue Heizkörper

#### Raumaufteilung:

- geräumiges Vorzimmer
- Großes Wohnzimmer mit Zugang auf die 1. Terrasse
- Küche mit maßgefertigten Tischler-Möbeln, Doppelkühlschrank, großem Gasherd & Geschirrspüler
- Schlafzimmer mit Einbauschrank und Ausgang auf die 2. Terrasse
- Weiteres Zimmer ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer

- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Safe vorhanden

## Ausstattung & Materialien

- Einheitlich verlegte, großformatige Fliesen im gesamten Wohnbereich
- Tischlerküche und Tischler-Badezimmermöbel hochwertige Verarbeitung
- Helle, großzügige Räume mit viel Tageslicht
- 2 Terrassen perfekt für Frühstück in der Sonne oder entspannte Abende im Freien

## **Weitere Ausstattungsmerkmale:**

- Trockenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.
- Gas-Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme.
- Lage im 6. Liftstock, beguem erreichbar.
- Sofort beziehbar ziehen Sie sofort ein und genießen Sie Ihr neues Zuhause.
- Internetverbindung mit 1.000 Mbit/s (Magenta) für schnelles Surfen und Streaming.
- Neue 3-fach verglaste Fenster mit Innenjalousie für eine bessere Wärme- und Schalldämmung.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

U6 Alser Straße

- Straßenbahnlinien 5, 33, 43
- Buslinien 13A, N43

#### Infrastruktur:

- Supermärkte (Spar, Billa)
- Bäckerei
- Ärzte
- Restaurants alles in direkter Nähe!

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <750m Höhere Schule <500m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.000m

# Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <250m

### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap