

Elegante 3 Zimmer Wohnung mit Balkon (7)



Objektnummer: 1990/77

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,25 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.095,00 €
Kaltmiete (netto)	1.639,21 €
Kaltmiete	1.904,55 €
Betriebskosten:	265,34 €
USt.:	190,45 €
Provisionsangabe:	

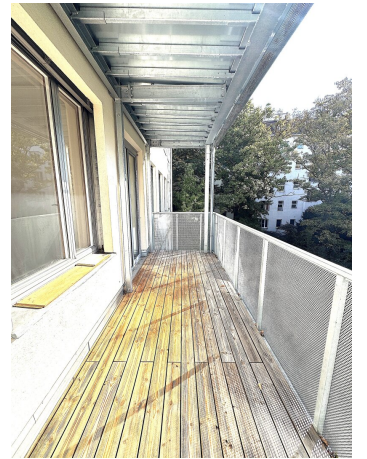
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

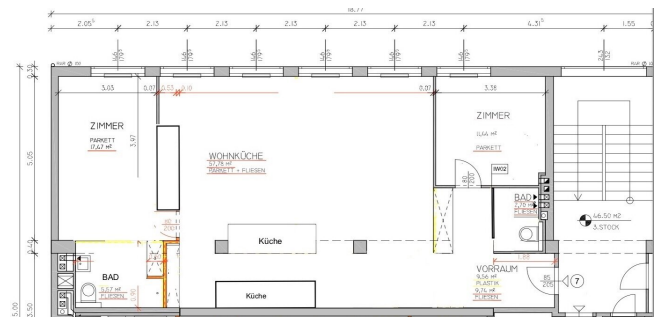
Ihr Ansprechpartner



Mag. Marc Slomovits

Vienna Housing Service
Negerlegasse 2

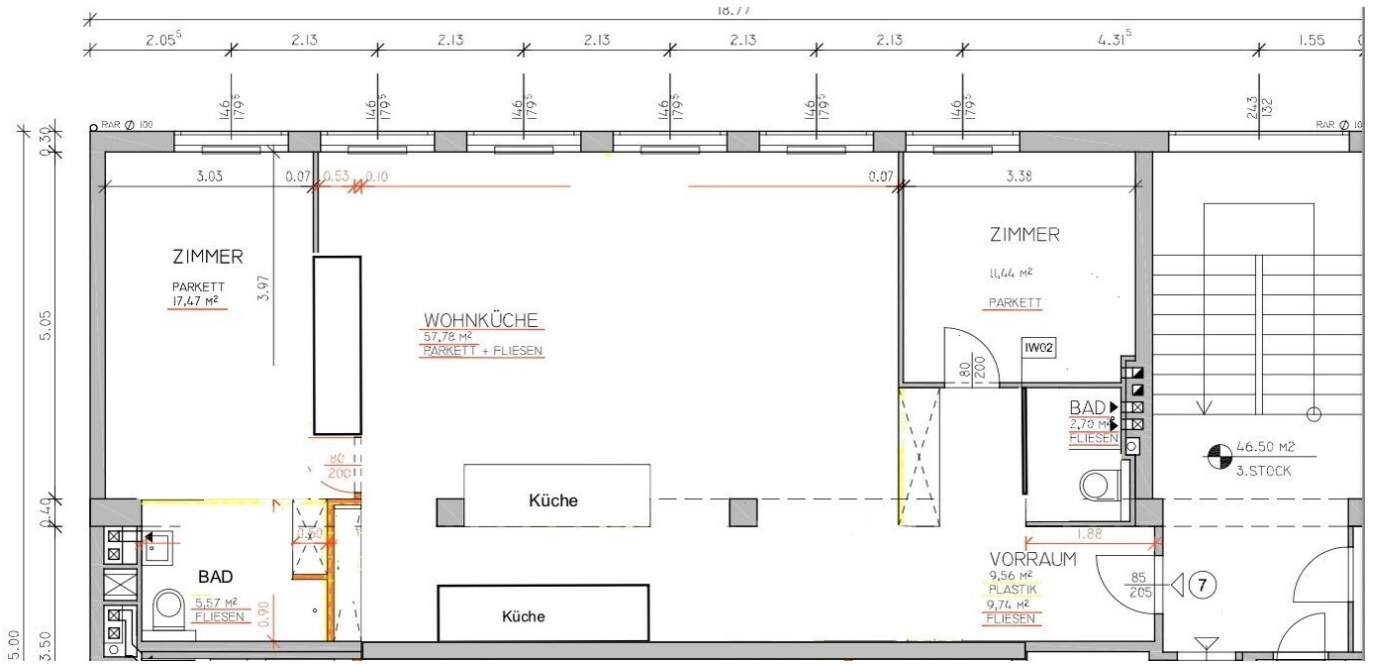












Objektbeschreibung

Diese großzügige Wohnung im **3. Stock eines gepflegten Hauses** in der **Breitenfelder Gasse** bietet modernen Wohnkomfort, hochwertige Materialien und eine ruhige, dennoch zentrale Lage. Mit rund **105 m² Wohnfläche und einem etwa 10 m² großen Balkon** wirkt sie offen und lichtdurchflutet und eignet sich ideal für Familien oder für alle, die großzügiges Wohnen in der Stadt schätzen.

Der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Große Fenster bringen viel Tageslicht herein und bieten einen angenehmen **Blick ins Grüne**. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und verfügt über eine Kochinsel, die den Wohnbereich optimal ergänzt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ruhigen Balkon, der sich perfekt zum Entspannen im Freien eignet.

Die Wohnung verfügt insgesamt über **drei Zimmer, zwei Badezimmer und zwei WCs**. Die Schlafzimmer sind hell und gut geschnitten und bieten durch Einbauschränke praktischen Stauraum.

Hochwertige Parkettböden sorgen für eine warme Wohnatmosphäre. Die modernen Bäder sind mit bodengleichen Duschen und großformatigen Fliesen ausgestattet. Maßgefertigte Einbauten bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung (Fernwärme) beheizt. Das Haus verfügt über einen Lift. Ein Stellplatz kann auf Wunsch gegen Aufpreis angemietet werden.

Die Lage im Herzen der Josefstadt zählt zu den attraktivsten Wohngegenden Wiens. Zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die U6 Station Alser Straße sowie die Straßenbahnlinien 43 und 44 und mehrere Buslinien bringen Sie rasch in die Innenstadt.

Das **Vienna International Centre** ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln **in rund 30 Minuten erreichbar**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap