

**ERSTBEZUG im sanierten Altbaujuwel | 4 Zimmer +  
separate Küche | Nähe U6 Josefstädter Straße & Alser  
Straße**



**Objektnummer: 492**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse 17
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	829.000,00 €
Betriebskosten:	234,12 €
USt.:	23,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

T +43 650 8566764



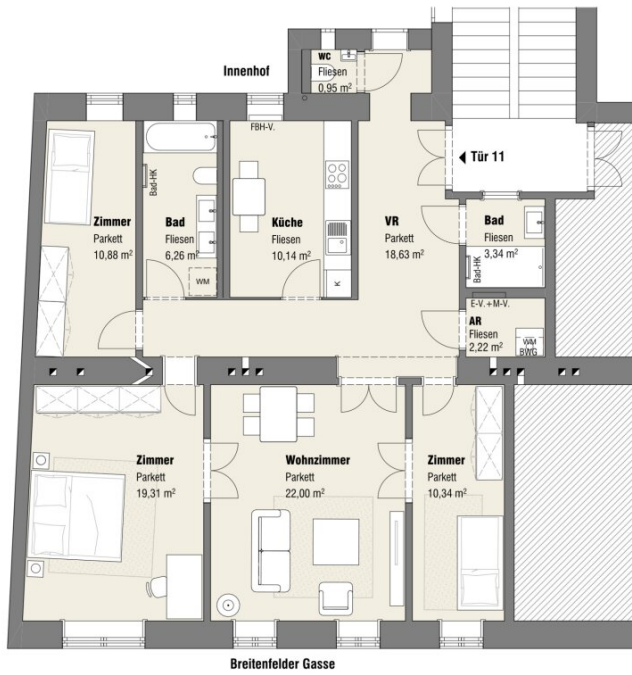












**Breitenfelder Gasse 3  
Tür 11**

Mezzanin

Wohnnutzfläche: ca. 104,07 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Wunderschöne, stilvoll sanierte Altbauwohnung im 1. Stock (Mezzanin) mit bester Anbindung**

**HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser wunderschönen & ruhigen Wohnung im attraktiven, zentralen 8. Wiener Gemeindebezirk.

**ÜBER DIE WOHNUNG**

**RAUMAUFTEILUNG**

- separates WC mit Fenster
- Räume zentral begehbar
- großzügiger Wohnbereich mit Kaminanschluss
- 3 weitere Schlafzimmer
- separate Küche mit Fenster
- großes Bad mit Badewanne und WC
- weiteres Bad mit Walk-In-Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Raumhöhe 3,1m
- stilvoller Parkett, Vertäfelungen, Flügeltüren & Kastenfenster

Diese **helle** und **stilvolle** Wohnung befindet sich im **Mezzanin** (1. Stock ohne Lift) und wurde soeben mit **viel Liebe zum Detail**, höchster Sorgfalt und dem Einsatz hochwertiger Materialien umfassend **generalsaniert**.

Der Zugang erfolgt über eine **Sicherheitstüre** mit 5-fach-Verriegelung (WK 3) in ansprechender Alt-Wien-Optik. Dahinter empfängt Sie ein **großzügiges Vorzimmer**, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und ein angenehmes Ankommen ermöglicht.

Bereits beim Betreten beeindrucken die **außergewöhnlichen Raumhöhen von ca. 3,10 m** sowie der **elegante Fischgrätparkett** mit klassischem Randfries, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Gemeinsam mit den **stilvollen Wandvertäfelungen**, den **hohen Flügeltüren** und den **geschmackvollen Kastenfenstern mit Doppelsolierverglasung** im Innenflügel entsteht eine Atmosphäre, die klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Zusätzlich wurde in der gesamten Wohnung eine **Fußbodenheizung** verlegt; hofseitig sorgen 3-fach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung und Ruhe.

Der zentrale Vorraum mit angrenzendem Gang **erschließt sämtliche Räume** und macht die Wohnung vollständig zentral begehbar. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken und praktischem Fenster sowie eines der beiden **Badezimmer**, ausgestattet mit einem Waschtisch und einer großzügigen **Walk-In-Dusche**. Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum, beherbergt die Therme und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Der **Wohnbereich** überzeugt mit rund 22 m<sup>2</sup> und ist besonders hell und großzügig gestaltet. Gegenüber liegt die **separate Küche**, die somit funktional und optimal angeordnet ist. Direkt daneben befindet sich das **zweite Badezimmer**, ausgestattet mit Doppelwaschtisch, einem weiteren Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und WC. Beide Bäder wurden mit **hochwertigen Armaturen** von Grohe und Hansgrohe ausgestattet und stilvoll umgesetzt. Auch die Fliesen sind ein absoluter Hingucker und unterstreichen das exklusive Ambiente.

Ergänzt wird das Raumangebot durch **drei weitere Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Darüber hinaus ist die **Vorbereitung für eine Klimaanlage** im Wohnzimmer sowie im großen Schlafzimmer bereits vorhanden; zusätzlich

wurde die technische Infrastruktur für **Smart-Home** bereits vorgesehen.

**Die monatlichen Gesamtvorschreibung (Betriebskosten + Reparaturrücklage) beträgt rd. EUR 454,-- inkl. USt.**

## **ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Wohnhaus** in einer sehr **beliebten Gegend**, in der Breitenfelder Gasse.

In ca. **3 Gehminuten** erreichen Sie die **U6-Station Josefstädter Straße**, in ca. **5 Gehminuten** sind Sie bei der **U6 Aiserstraße**. Des Weiteren genießen Sie mit der **Straßenbahn 1 und 43** auch zusätzlich zur U-Bahn eine sehr gute öffentliche Anbindung 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.

## **INTERESSIERT?**

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <300m

Klinik <175m

Krankenhaus <325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <175m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <925m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <125m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap