

**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 m²
Zimmer:	4,50
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	895.000,00 €
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



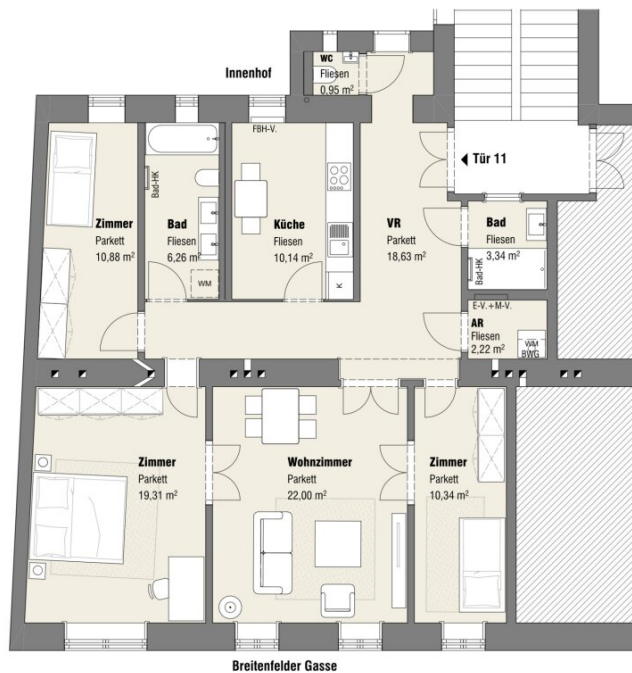












Breitenfelder Gasse 3 Tür 11

Mezzanin

Wohnnutzfläche: ca. 104,07 m²



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 Doppelisolierverglasung** 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 m² 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 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 <700m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <125m

Verkehr

Bus <300m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap