

**Breitenfelder Gasse! Generalsanierter 4-Zimmer Erstbezug  
im Stilaltbau im 1. Liftstock!**



**Objektnummer: 4976/1290**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien, Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	105,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 141,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,26 €
<b>USt.:</b>	23,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

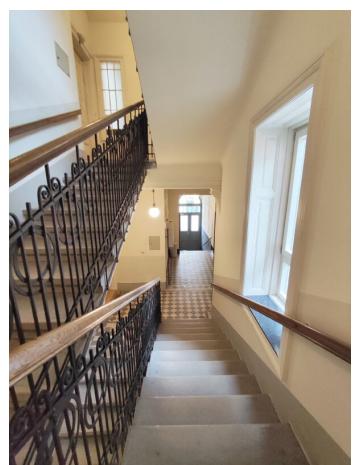
## Ihr Ansprechpartner

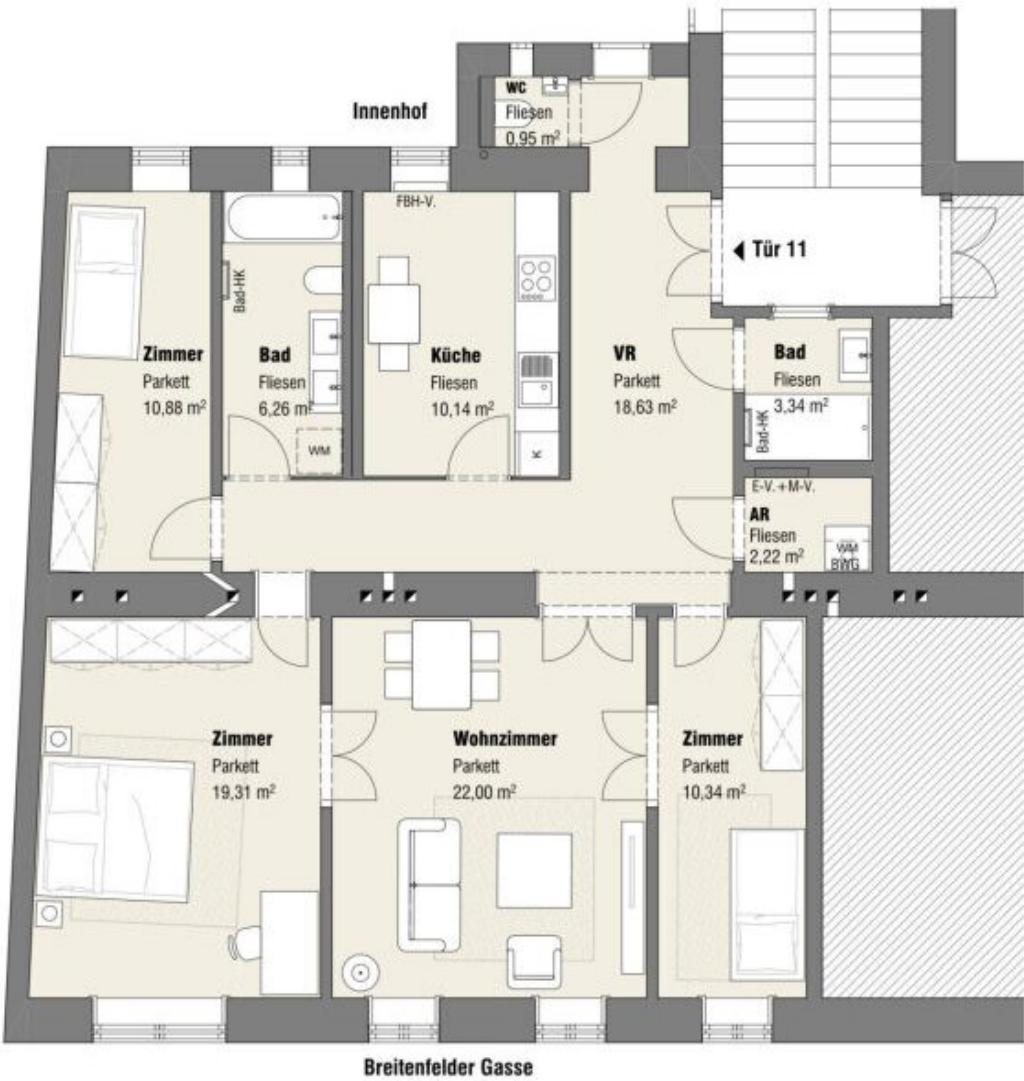


**Thomas Musser**

TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese atemberaubende Wohnung im 8. Bezirk bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch luxuriöse Annehmlichkeiten und modernen Komfort. Mit einer großzügigen Fläche von 105,76 m<sup>2</sup> erwartet Sie hier ein Erstbezug, der keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und ist ideal für all jene, die den urbanen Lebensstil schätzen und gleichzeitig Wert auf Ruhe und Komfort legen. Sie betreten die lichtdurchfluteten Räume und spüren sofort die harmonische Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen vier helle Zimmer, die sich perfekt für Familien, Paare oder als repräsentative Wohnung für Berufstätige eignen.

Genießen Sie den beeindruckenden Stadtblick, der Ihnen täglich das pulsierende Leben Wiens vor Augen führt. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Massivbauweise für Langlebigkeit und Stabilität steht.

Besonders praktisch sind die zwei WCs und zwei Bäder, die Ihnen den Alltag erleichtern und für zusätzliche Privatsphäre sorgen. Entspannen Sie nach einem langen Tag in Ihrer eigenen Badewanne und genießen Sie das Gefühl von Luxus und Komfort.

Die Immobilie ist zudem mit einem Personenaufzug ausgestattet, was den Zugang zu Ihrer Wohnung besonders bequem macht.

## **Beschreibung Top11 - Erstbezug im 1. Stock:**

Der 4,5-Zimmer-Altbau-Wohnung verfügt über ca. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche, liegt im 1. Stock (Mezzanin) und ist straßen- sowie hofseitig orientiert.

Das Objekt wurde einer umfassenden Generalsanierung unterzogen und bietet Altbaucharme kombiniert mit moderner Ausstattung.

Grundriss Räumlichkeiten:

Wohnzimmer, Master-Bedroom, straßenseitige Kinder- oder Arbeitszimmer, hofseitiges Kabinett, extra Küchenbereich, 1 Badezimmer mit Dusche, zweites Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss, Gäste-Toilette mit Fenster, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

## **Ausstattung:**

Nachstehend finden Sie die Highlights der umfassenden Sanierungsmaßnahmen:

- Vorbereitung für Smart-Home-System und Alarmanlage
- Fußbodenheizung
- neues Brennwertgerät (Bosch Condens 2300i)
- Kaminanschluss
- Eichenparkett, Verlegeart Fischgrät mit Randfries
- neue Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung (hofseitig)
- tischlermäßig sanierte Kastenstockfenster mit neuen innenliegenden Isolierglasflügeln (straßenseitig)
- neue Wohnungseingangstür (WK 3/„Alt-Wien-Optik“)
- neue Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge in „Alt-Wien-Optik“

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Diverse Bus- und Straßenbahnenlinien sowie die U-Bahn sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie Wien mühelos erkunden können. Auch der Bahnhof ist schnell erreichbar, was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Stadt oder die Umgebung problemlos zu erreichen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Familien mit Kindern sind Kindergarten und Schule nur einen Steinwurf entfernt. Auch das Einkaufszentrum, Supermärkte und eine Bäckerei sind fußläufig erreichbar – ideal, um auch

spontan die Besorgungen zu erledigen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Profitieren Sie von der zentralen Lage und dem hohen Komfort dieser Immobilie, die Ihnen die Möglichkeit bietet, die Vorzüge des Stadtlebens in vollen Zügen zu genießen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause im begehrten 8. Bezirk wartet auf Sie!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**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