

**TOPGELEGENHEIT, EIGENHEIM, 82 m2 Altbau, 3 Zimmer,  
WG-tauglich, Küche, Duschbad, 3. Liftstock, AKH & St.  
Anna Kinderspital-Nähe**



**Objektnummer: 2452**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	535.440,00 €
Betriebskosten:	161,51 €
USt.:	16,33 €
Infos zu Preis:	

Der Betriebskosten für den Aufzug sind in den angegebenen Betriebskosten nicht enthalten.

### Provisionsangabe:

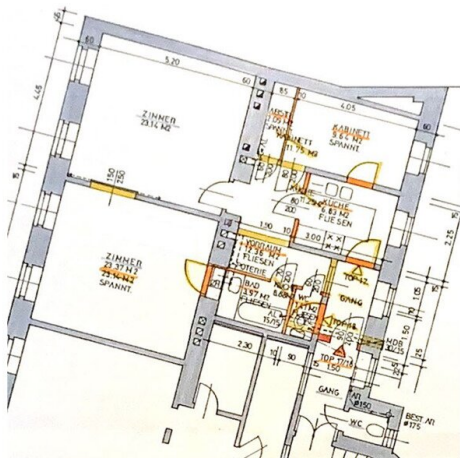
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros





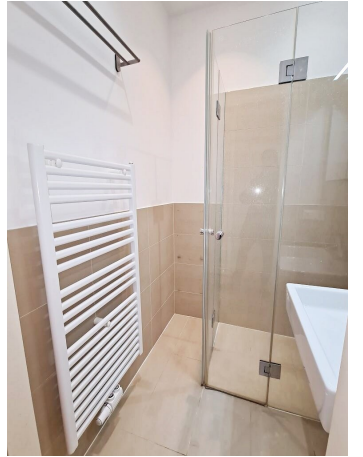




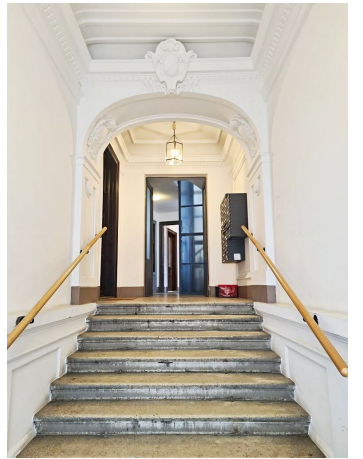
















## **Objektbeschreibung**

**IN DER BREITENFELDER GASSE NAHE DEM AKH UND ST.-ANNA-KINDERSPITAL GELANGT DIESE GEPFLEGTE CA. 81,57 m<sup>2</sup> ALTBAUWOHNUNG IM 3. LIFTSTOCK ZUM VERKAUF!**

**Baujahr: 1867**

**Vorzimmer, 3 getrennt begehbare Zimmer (WG-tauglich), Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum am Gang, Kellerabteil**

**Ausstattung:**

- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Dusche und Waschtisch**
- + separates WC**
- + Waschmaschinenanschluss vorhanden**
- + Fischgrätparkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof**

+ Kellerabteil

+ HWB 118 kWh/m<sup>2</sup>a

Lage

**BREITENFELDER GASSE NAHE DEM AKH UND ST.-ANNA-KINDERSPITAL** mit bester Infrastruktur des 8. Bezirks (Alser Straße, Laudongasse, Blindengasse, Bennogasse, Albertgasse, Florianigasse, Uhlplatz, Hernalser Gürtel) sowie optimalen Verkehrsverbindungen wie die U6-Stationen Alser Straße und Josefstädter Straße sowie die Linien 5, 12, 43, 44, N43 sind in unmittelbarer Nähe. Der Westbahnhof Wien mit sämtlichen Regional- und Fernverbindungen der Weststrecke ist mit der U6 in ca. 15 Minuten erreichbar.

Sonstiges

**Kaufpreis: € 535.440,00 lasten- und bestandsfrei**

**Betriebskosten - Wohnung:**

**€ 289,62 inklusive Reparaturrücklagen und 10 % MwSt. per Monat**

Die Rücklagen belaufen sich derzeit auf ca. € 27.000,00 Rückstand sowie die Rücklagen für die Liftanlage ca. € 30.000,00 (Stand Dezember 2025).

**Strom, Heizung, TV/Internet werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Vermittlungsprovision: 3 % der Barkaufsumme zzgl. 20 % MwSt.,**

**Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen und Stempelgebühren trägt der Käufer.**

***Für ausführlichere Informationen bitten wir Sie um Kontaktaufnahme über das Anfrageformular oder direkt per E-Mail.***

***Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, können wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer berücksichtigen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!***

**VERGABE DURCH MAKLER:  
ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG**

**Ansprechpartner: ALEXANDER ROS**

**Mob.-Tel.: [+43-664-466 52 02](tel:+43-664-4665202)**

**E-Mail: [alexander.ros@ros-real.at](mailto:alexander.ros@ros-real.at)**

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-RL, ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte Mail mit dem notwendigen Hinweis. Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht bereits vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

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