

## ? Stilvoll kernsanierte Citywohnung im Herzen der Josefstadt



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/22355**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,09
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	65,89 €
USt.:	6,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Erich Schuller, BA**

SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE

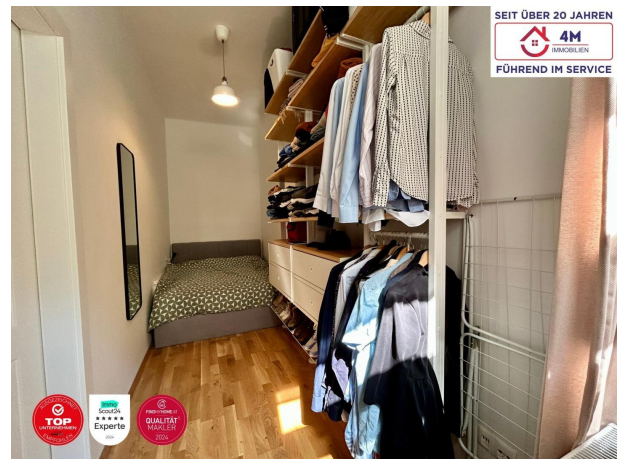


SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE

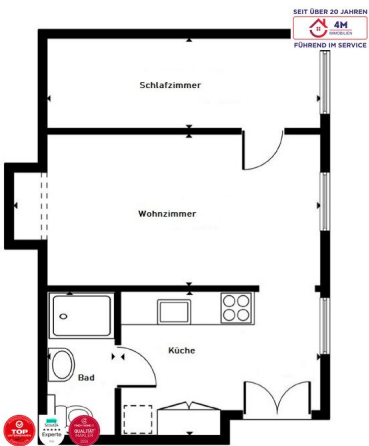
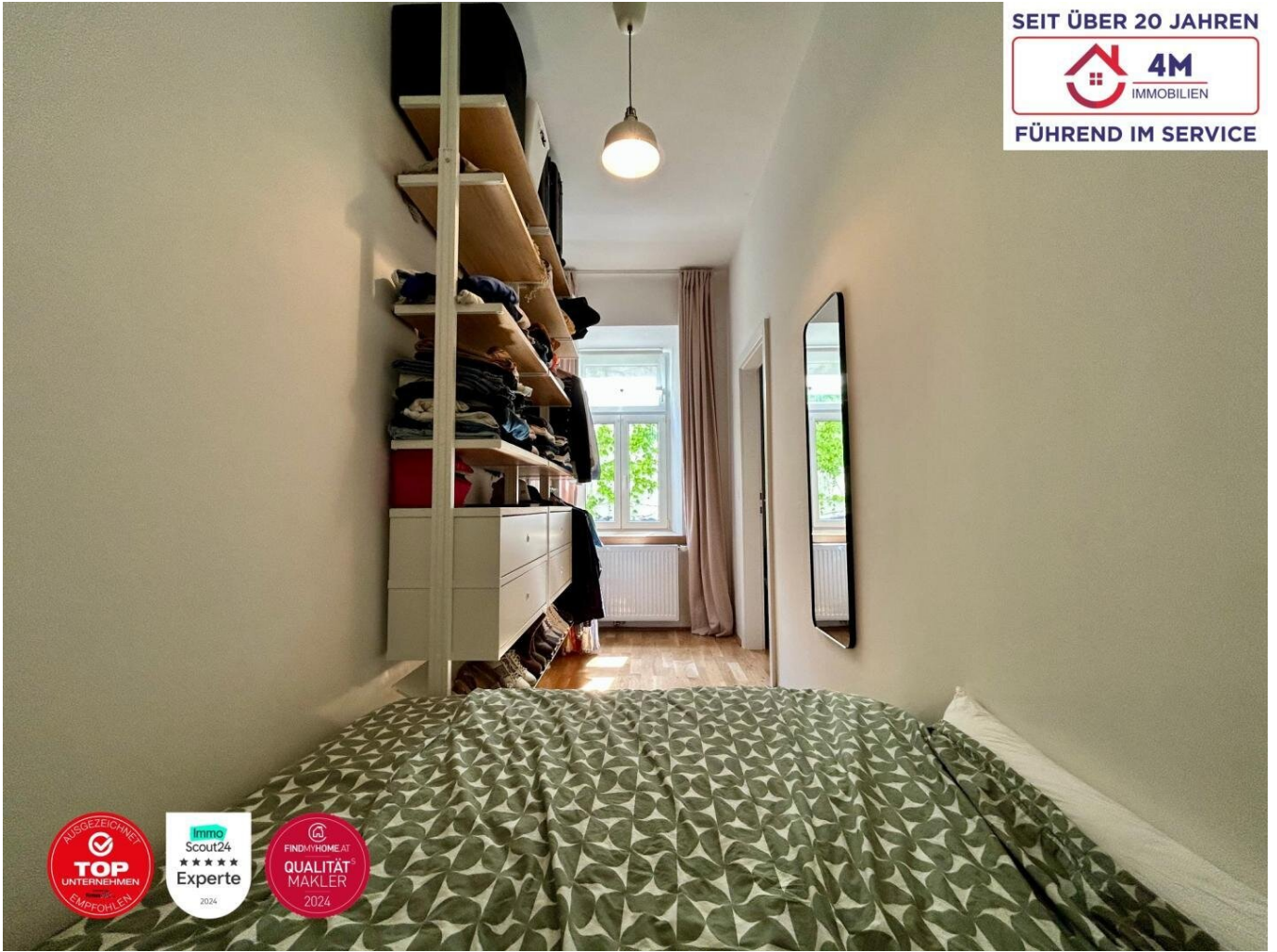




SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

Diese charmante kernsanierte Wohnung befindet sich im Herzen des 8. Wiener Gemeindebezirks (Josefstadt) und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie ihr stilvolles Ambiente. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung umfasst ca. 33 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlage- bzw. Zweitwohnung in Wien.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die Eingangs-Doppelflügeltür aus Zabransky im klassischen Altbaustil, ergänzt durch die Sicherheitsklasse WK3, einen hochwertigen ersten Eindruck. Die Ausstattung wurde mit viel Liebe zum Detail gewählt: Im Badezimmer wurden elegante Marazzi-Fliesen verlegt, die Armaturen stammen von Grohe/Europia. Die Dusche ist modern und barrierearm gestaltet.

Die Küche präsentiert sich zeitlos und voll ausgestattet mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine und Dunstabzug. Sämtliche Türen in der Wohnung wurden erneuert. Dank der Ausrichtung der Fenster in den ruhigen Innenhof ist trotz der zentralen Lage ein angenehmes Wohngefühl mit geringem Lärmpegel gewährleistet.

Die Josefstadt zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens und ist bekannt für ihre vielfältigen Lokale, charmanten Cafés, lebendigen Schanigärten sowie individuellen kleinen Geschäfte.

Mit ihrer hervorragenden Lage, der hochwertigen Ausstattung und der ausgezeichneten Infrastruktur stellt diese Wohnung eine äußerst attraktive Gelegenheit dar.

### DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Stilvoll sanierte Wohnung
- Sehr gepflegter, hochwertiger Zustand
- Ruhige Innenhoflage
- Durchdachte, kompakte Raumaufteilung
- Ideale Größe für Eigennutzer oder Anleger

### LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 8. Wiener Gemeindebezirk (Josefstadt), einer der charmantesten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung überzeugt durch ihre perfekte Mischung aus urbanem Leben und angenehmer Ruhe.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Auch mehrere U-Bahn-Stationen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Campus der Universität Wien ist ebenfalls in Gehweite, was die Lage sehr attraktiv für StudentInnen macht.

Der Bezirk ist bekannt für seine vielfältigen Lokale, charmanten Cafés, lebendigen Schanigärten sowie individuellen kleinen Geschäfte. Besonders die Lange Gasse als Begegnungszone sowie das beliebte Piaristenviertel verleihen dem Grätzel eine besondere Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zur Innenstadt rundet die Attraktivität dieser Lage perfekt ab.

## SONSTIGES

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail-Anfrage zu.  
Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Carina Payreder unter der Telefonnummer 06765466181 oder per E-Mail unter [payreder@4m-immo.at](mailto:payreder@4m-immo.at) jederzeit zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

## VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung! Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

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