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

Objektnummer: 4976/1389

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1909
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,76 m²
Nutzfläche:	105,76 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	215,26 €
USt.:	23,42 €

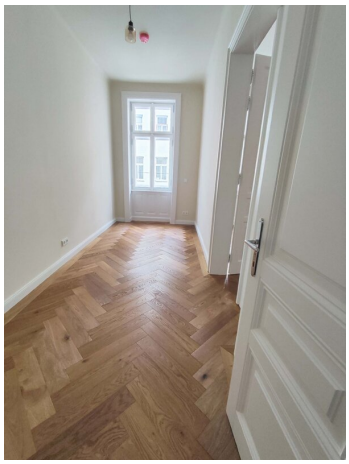
Provisionsangabe:

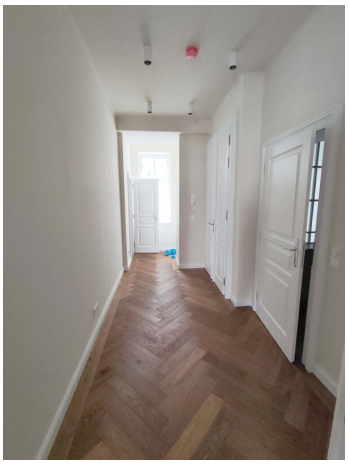
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

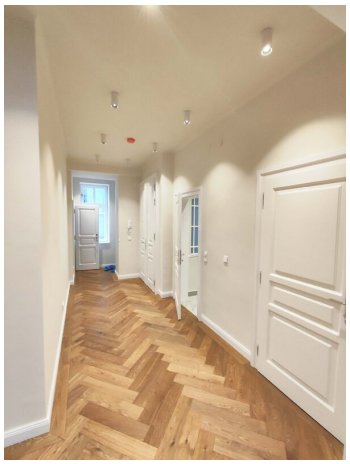
Ihr Ansprechpartner

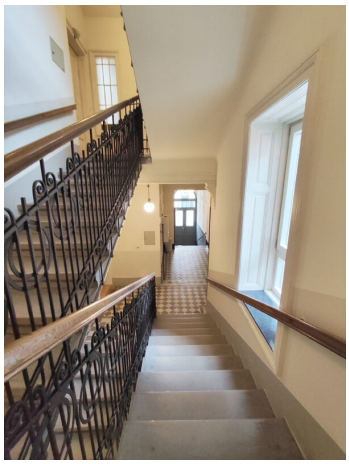
Thomas Musser

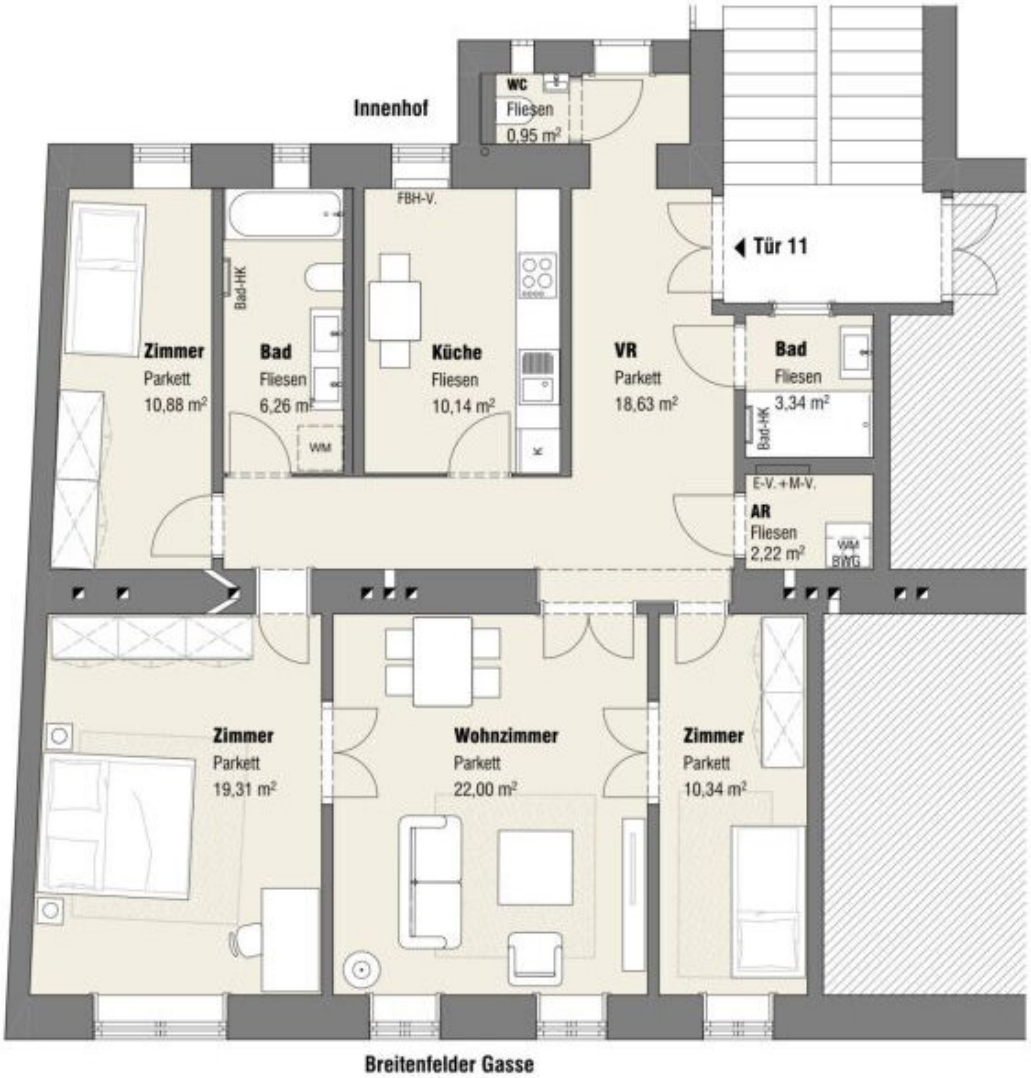
TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5










Innenhof
WC
Fliesen
0,95 m²
FBH-V.
Tür 11
Zimmer
Parkett
10,88 m²
Bad-HK
Bad
Fliesen
6,26 m²
WM
Küche
Fliesen
10,14 m²
VR
Parkett
18,63 m²
Bad
Fliesen
3,34 m²
Bad-HK
E-V. + M-V.
AR
Fliesen
2,22 m²
WM
BWG
Zimmer
Parkett
19,31 m²
Wohnzimmer
Parkett
22,00 m²
Zimmer
Parkett
10,34 m²
Breitenfelder Gasse

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 m² 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. 105m2 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 Straßenbahnlinien 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 <500m
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