

## **Licht, Luft, Luxus – moderne Dachgeschoßwohnung mit 2 Terrassen**



**Objektnummer: 7485/241**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.990,00 €
Kaltemiete (netto)	1.651,03 €
Kaltemiete	1.809,09 €
Betriebskosten:	158,06 €
USt.:	180,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Baumgartner**



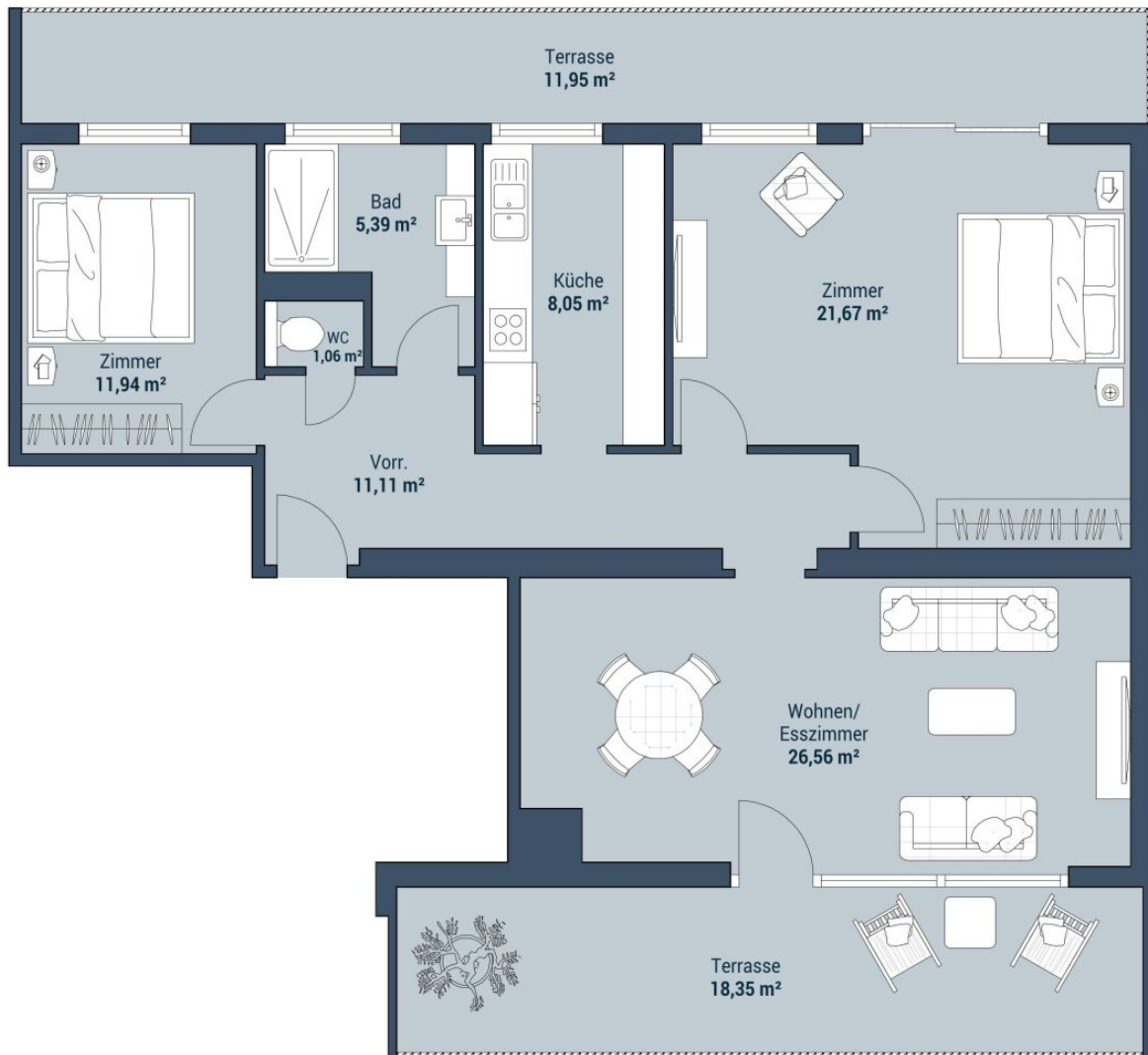












## Objektbeschreibung

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten: Grünflächen, ein wunderschöner Stadtblick und eine ruhige Lage mitten im lebendigen Stadtzentrum – hier lässt es sich hervorragend wohnen!

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im 6. Liftstock bietet außergewöhnlichen Wohnkomfort auf rund **89 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und **zwei Terrassen mit insgesamt ca. 36 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung wurde frisch renoviert und vereint modernes Design mit funktionaler Raumaufteilung – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die das Besondere suchen.

### Die Wohnung

- **Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup> im 6. Liftstock**
- **Zwei großzügige Terrassen (gesamt ca. 36 m<sup>2</sup>)** mit herrlichem Ausblick
- **Renovierter Zustand** – sofort bezugsfertig
- **Neue WK3-Sicherheitstüre**
- **Neue 3-fach verglaste Fenster**
- **Außenjalousien und Innenjalousien**
- **Neu verspachtelte und weiß ausgemalte Wände**
- **Teilweise neue Heizkörper**
- **Hochwertiger Feinsteinzeug Boden von Mirage Norr**

### Raumaufteilung:

- **geräumiges Vorzimmer**
- **Großes Wohnzimmer** mit Zugang auf die 1. Terrasse
- **Küche** mit maßgefertigten Tischler-Möbeln, Doppelkühlschrank, großem Gasherd & Geschirrspüler
- **Schlafzimmer** mit Einbauschränk und Ausgang auf die 2. Terrasse



- **Weiteres Zimmer** – ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer** mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Safe** vorhanden

## Ausstattung & Materialien

- Einheitlich verlegte, **großformatige Fliesen** im gesamten Wohnbereich
- **Tischlerküche und Tischler-Badezimmermöbel** – hochwertige Verarbeitung
- **Helle, großzügige Räume** mit viel Tageslicht
- **2 Terrassen** – perfekt für Frühstück in der Sonne oder entspannte Abende im Freien

## Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Trockenes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum.
- **Gas-Etagenheizung** sorgt für angenehme Wärme.
- **Lage im 6. Liftstock**, bequem erreichbar.
- **Sofort beziehbar** – ziehen Sie sofort ein und genießen Sie Ihr neues Zuhause.
- **Internetverbindung mit 1.000 Mbit/s** (Magenta) für schnelles Surfen und Streaming.
- **Neue 3-fach verglaste Fenster** mit Innenjalousie für eine bessere Wärme- und Schalldämmung.

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- U6 Alser Straße
- Straßenbahnlinien 5, 33, 43
- Buslinien 13A, N43

## Infrastruktur:

- Supermärkte (Spar, Billa)
- Bäckerei
- Ärzte
- Restaurants – alles in direkter Nähe!

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

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