

**Sanierungsbedürftige Wohnung | bis zu 6 Zimmer | Nähe
U6 Josefstädter Straße & Alser Straße**



Objektnummer: 355

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Breitenfelder Gasse 17 |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1080 Wien |
| Baujahr: | 1909 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 106,00 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Heizwärmebedarf: | D 141,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,31 |
| Kaufpreis: | 695.000,00 € |
| Betriebskosten: | 230,69 € |
| USt.: | 23,07 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

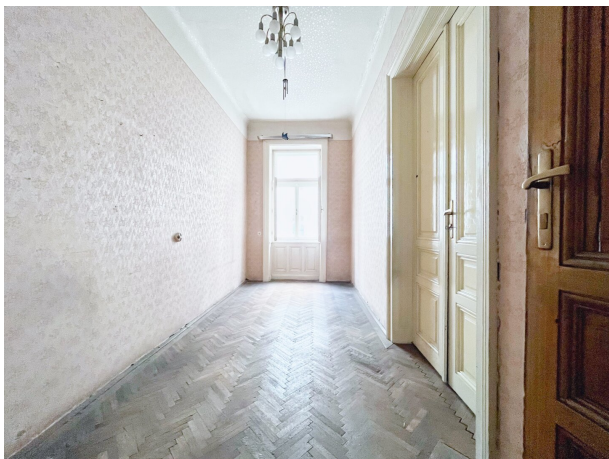
Ihr Ansprechpartner

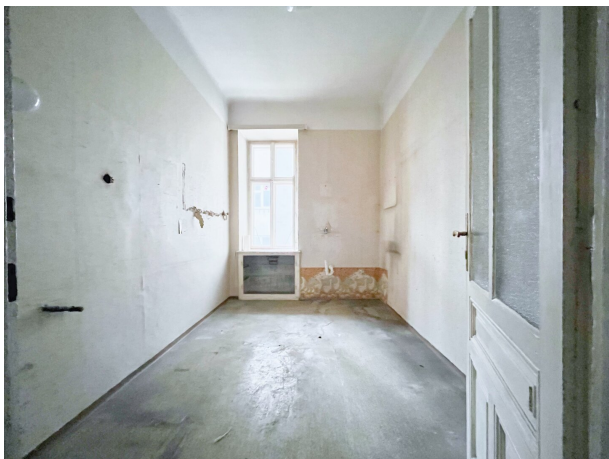


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

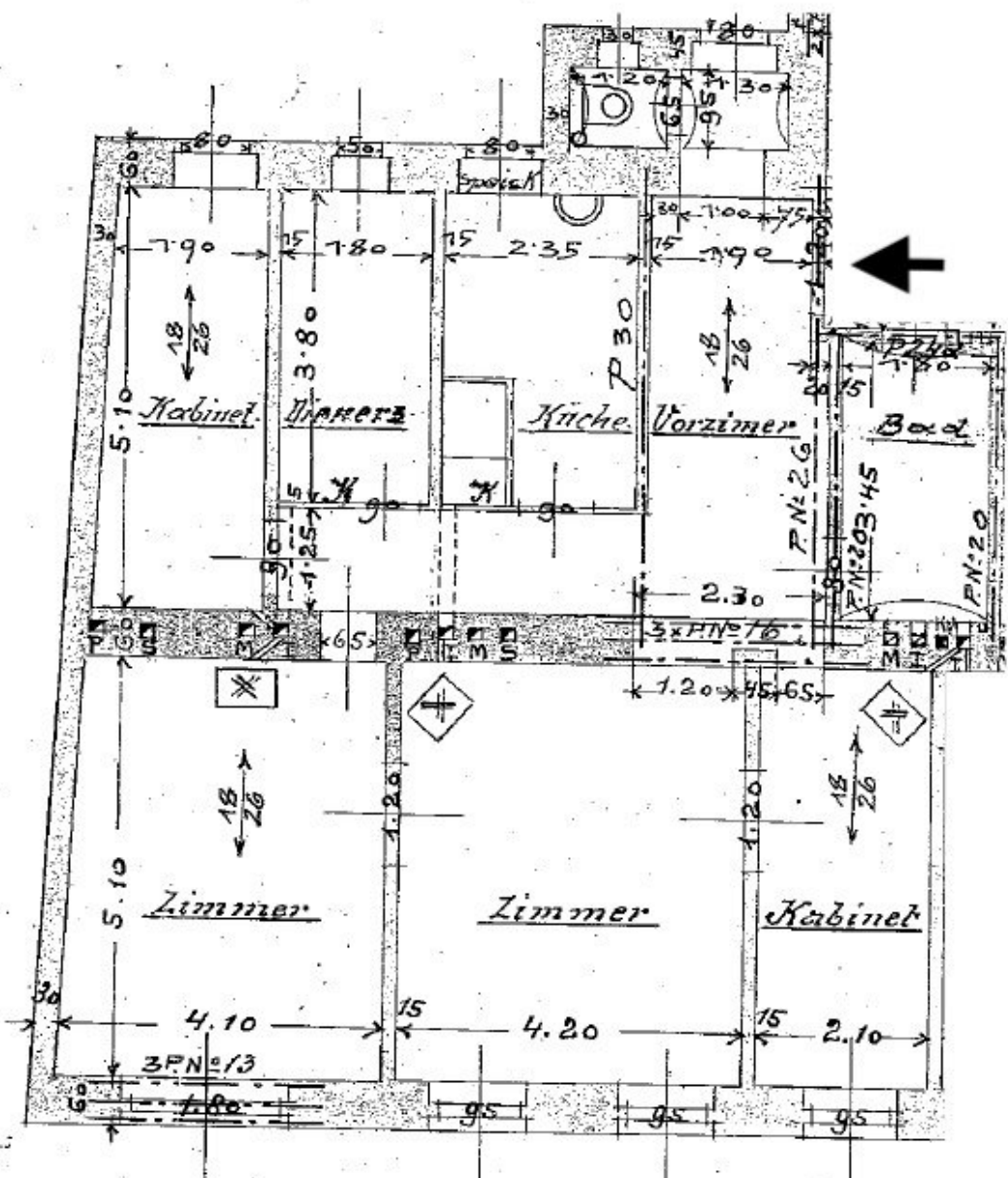
T +43 650 8566764



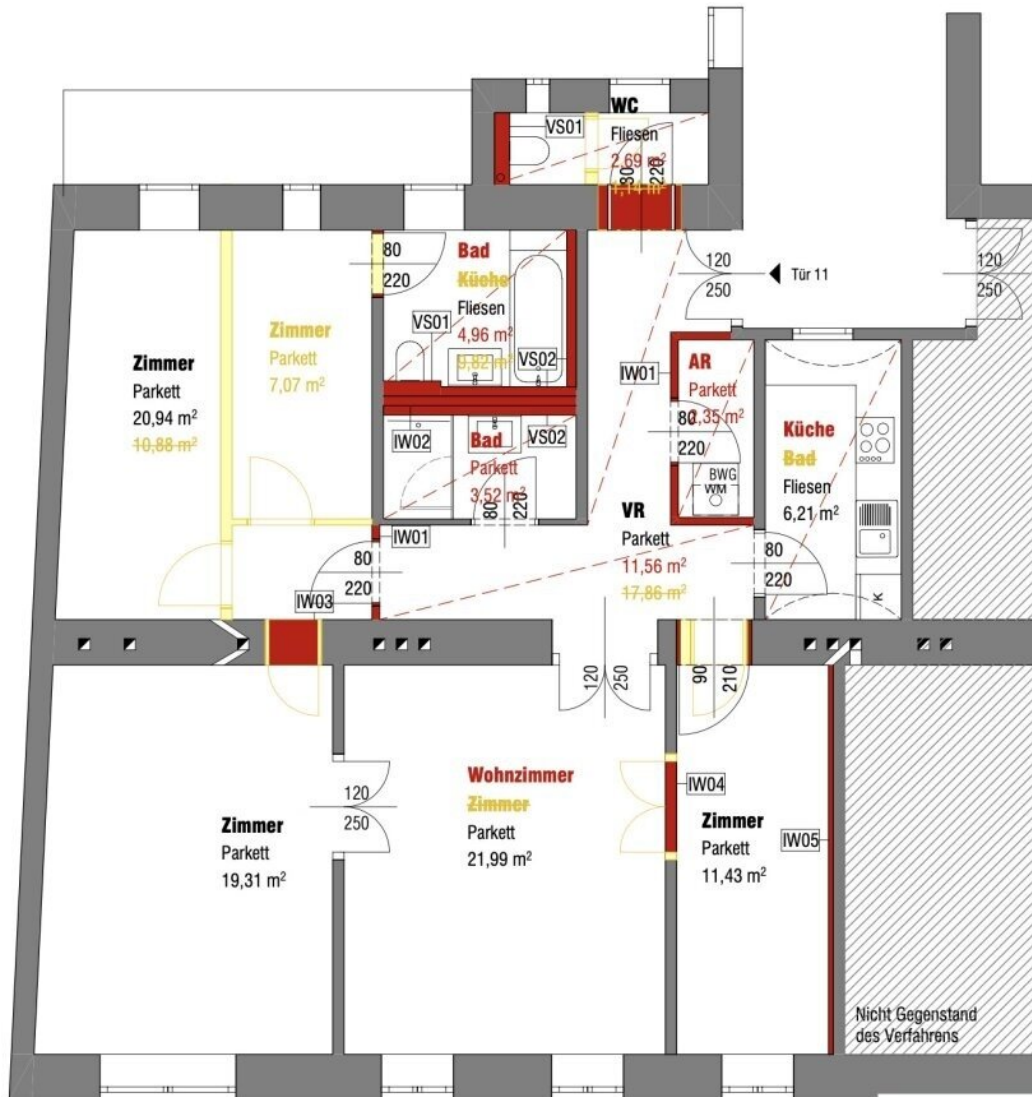








Variante 2



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Altbauwohnung mit viel Potential im 1. Stock (Mezzanin) mit bester Anbindung

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen & ruhigen Wohnung im attraktiven, zentralen 8. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

- separates WC
- Räume zentral begehbar
- großzügiger Wohnbereich mit Kaminanschluss
- bis zu 5 Schlafzimmer möglich
- ursprünglicher Zustand blieb erhalten (Parkett, Flügeltüren, Vertäfelungen, Kastenfenster,...)
- großes Bad
- Raumhöhe 3,24m

Die Wohnung bietet eine sehr gute Basis für eine Generalsanierung und wir stehen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Die monatlichen Betriebskosten betragen rd. EUR 254,-- inkl. USt.

Hinzu kommt ein monatlicher Betrag für die Reparaturrücklage in Höhe von rd. EUR 196,--.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Wohnhaus** in einer sehr **beliebten Gegend**, in der Breitenfelder Gasse.

In ca. **3 Gehminuten** erreichen Sie die **U6-Station Josefstädter Straße**, in ca. **5 Gehminuten** sind Sie bei der **U6 Alserstraße**. Des Weiteren genießen Sie mit der **Straßenbahn 1 und 43** auch zusätzlich zur U-Bahn eine sehr gute öffentliche Anbindung in Richtung Innenstadt.

Der wunderschöne 8. Bezirk bietet neben einer Top Anbindung an die City auch **beste Infrastruktur**: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar. Außerdem warten vielfältige Freizeitangebote und **Lokale, Cafés und Restaurants** in fußläufiger Nähe auf einen Besuch. Der nahegelegene Hamerlingpark bietet Erholung im Grünen und einen Spielplatz nicht einmal 10 Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <300m
Klinik <175m
Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <175m
Universität <700m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <350m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <225m
Polizei <125m

Verkehr

Bus <300m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap