

Hallo Albert - Schlafen in Ruhelage



Objektnummer: 7485/162

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	908,31 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Betriebskosten:	91,69 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

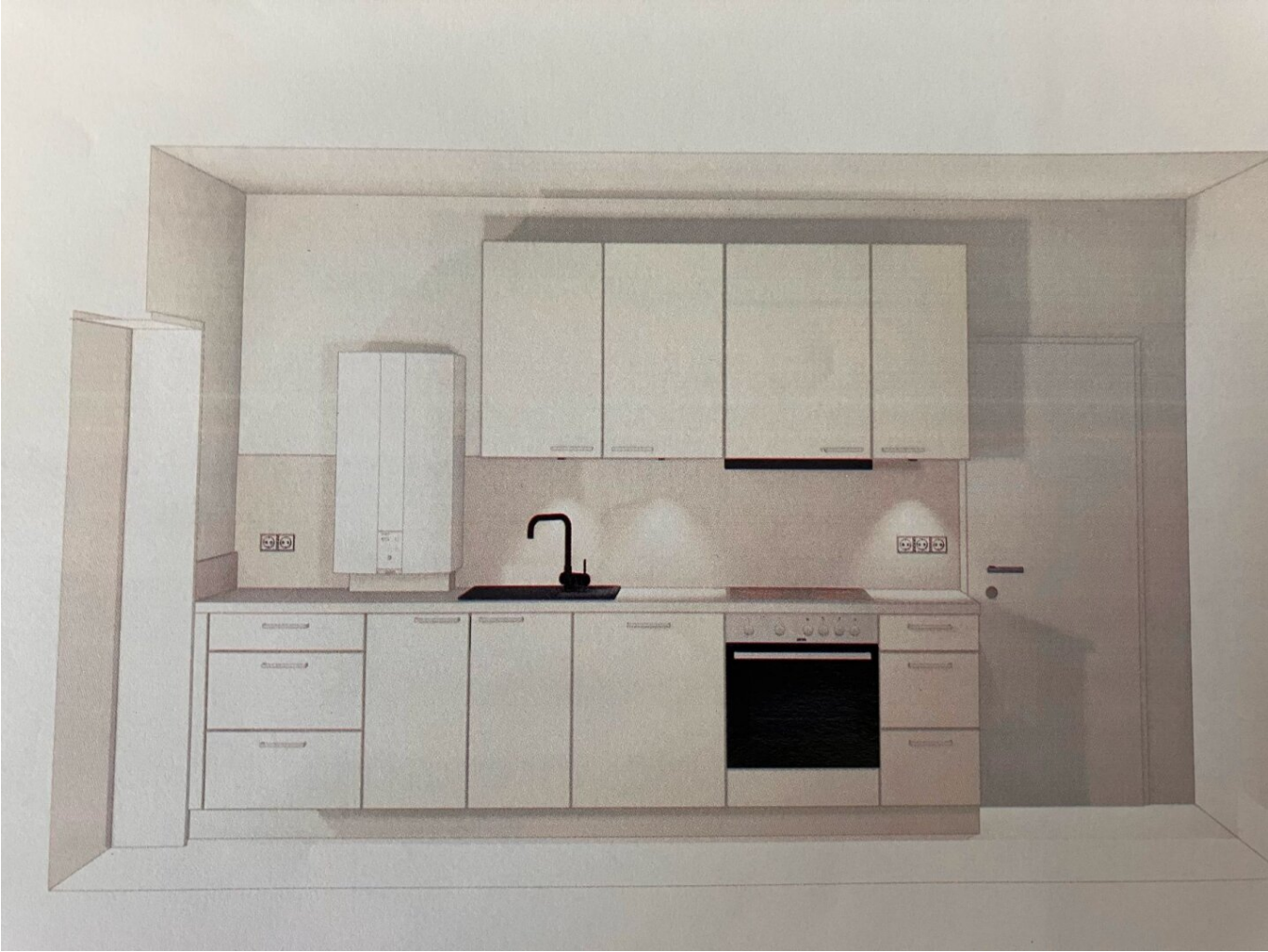
Ihr Ansprechpartner



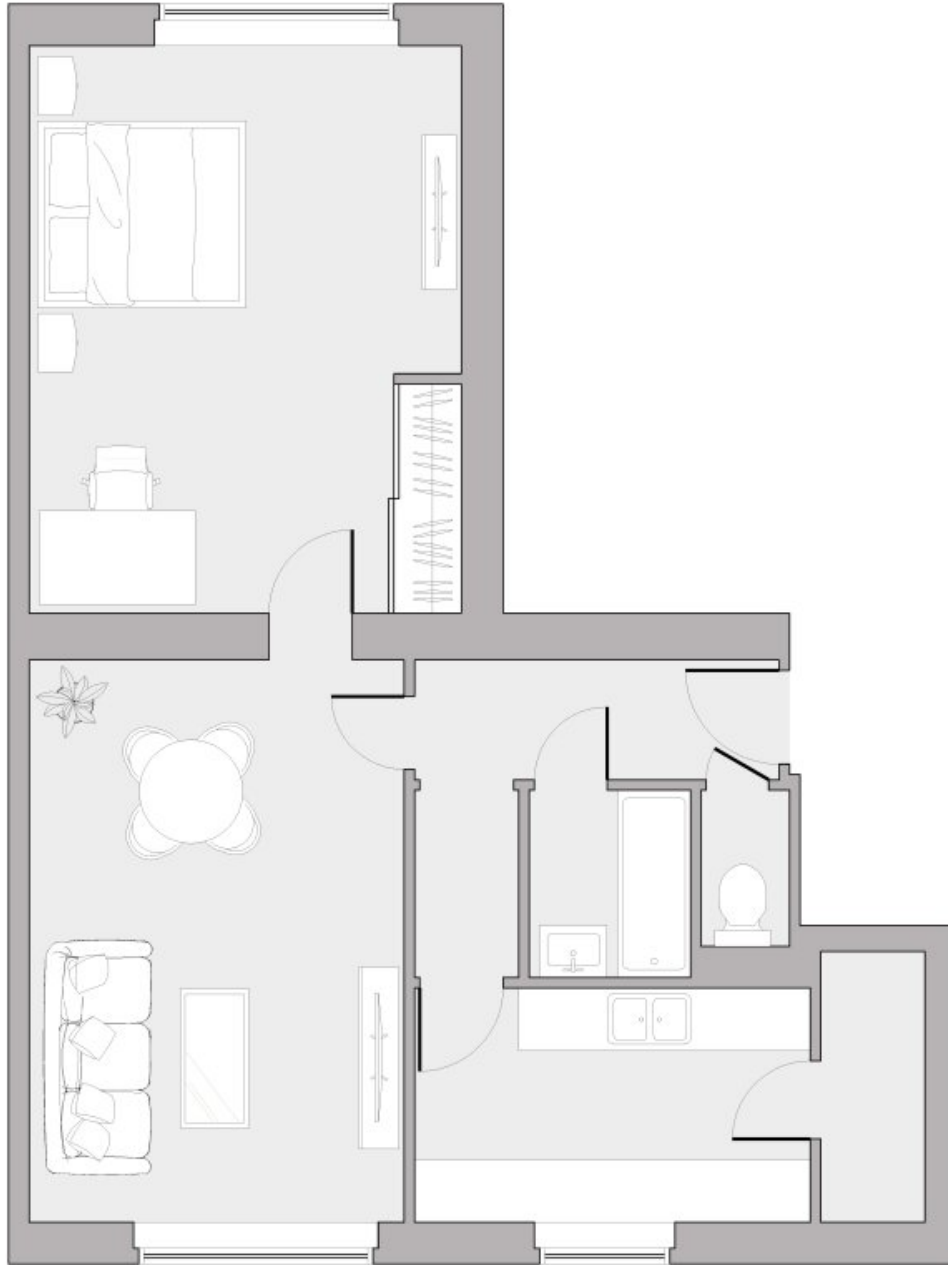
Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09









Objektbeschreibung

Willkommen am Albertplatz!

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 gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock überzeugt mit:

- **Geräumigem Vorzimmer**, das Platz für Ihre persönlichen Akzente bietet.
- **Extra Küche** mit Fenster und praktischem Abstellraum/Speis – in den nächsten Wochen wird eine neue Küche eingebaut, die keine Wünsche offenlässt.
- **Wohnzimmer**, das zum Entspannen und Genießen einlädt.
- **Schlafzimmer** in ruhiger Hoflage, ideal für erholsame Nächte.
- **Badezimmer** mit Dusche und Waschmaschinenanschluss für maximalen Komfort.
- **Getrennt begehbare WC** – für mehr Privatsphäre.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Trockenes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum.
- **Gas-Etagenheizung** sorgt für angenehme Wärme.
- **Lage im 4. 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!

Besonderheiten:

- Keine Provision
- Keine Ablöse
- Keine Vergebührung

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Für Fragen steht Ihnen Herr Ing. Raoul-Arthur Billan unter der Telefonnummer **0676 960 40 46** gerne zur Verfügung.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap