



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197354

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 895000€

Straße: Breitenfelder Gasse

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

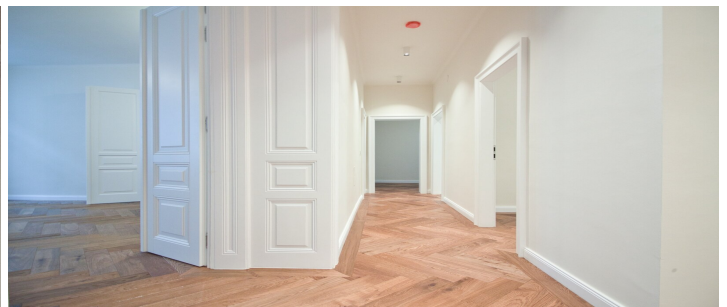
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 106m²

**ERSTBEZUG im sanierten Altbaujuwel | 4 Zimmer +
separate Küche | Nähe U6 Josefstädter Straße &
Alser Straße**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne, stilvoll sanierte Altbauwohnung im 1. Stock (Mezzanin) mit bester Anbindung

HERZLICH WILLKOMMEN ...

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

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

separates WC mit Fenster
Räume zentral begehbar
großzügiger Wohnbereich mit Kaminanschluss
3 weitere Schlafzimmer
separate Küche mit Fenster
großes Bad mit Badewanne und WC
weiteres Bad mit Walk-In-Dusche
Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
Raumhöhe 3,1m
stilvoller Parkett, Vertäfelungen, Flügeltüren && Kastenfenster

Diese helle und stilvolle Wohnung befindet sich im Mezzanin (1. Stock ohne Lift) und wurde soeben mit viel Liebe zum Detail, höchster Sorgfalt und dem Einsatz hochwertiger Materialien umfassend generalsaniert.

Der Zugang erfolgt über eine Sicherheitstüre mit 5-fach-Verriegelung (WK 3) in ansprechender Alt-Wien-Optik. Dahinter empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und ein angenehmes Ankommen ermöglicht.

Bereits beim Betreten beeindrucken die außergewöhnlichen Raumhöhen von ca. 3,10 m sowie der elegante Fischgrätparkett mit klassischem Randfries, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Gemeinsam mit den stilvollen Wandvertäfelungen, den hohen Flügeltüren und den geschmackvollen Kastenfenstern mit Doppelisolierverglasung im Innenflügel entsteht eine Atmosphäre, die klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Zusätzlich wurde in der gesamten Wohnung eine Fußbodenheizung verlegt; hofseitig sorgen 3-fach verglaste Fenster für optimale Wärmedämmung und Ruhe.

Der zentrale Vorraum mit angrenzendem Gang erschließt sämtliche Räume und macht die Wohnung vollständig zentral begehbar. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken und praktischem Fenster sowie eines der beiden Badezimmer, ausgestattet mit einem Waschtisch und einer großzügigen Walk-In-Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, beherbergt die Therme und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Der Wohnbereich überzeugt mit rund 22 m² und ist besonders hell und großzügig gestaltet. Gegenüber liegt die separate Küche, die somit funktional und optimal angeordnet ist. Direkt daneben befindet sich das zweite Badezimmer, ausgestattet mit Doppelwaschtisch, einem weiteren Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und WC. Beide Bäder wurden mit hochwertigen Armaturen von Grohe und Hansgrohe ausgestattet und stilvoll umgesetzt. Auch die Fliesen sind ein absoluter Hingucker und unterstreichen das exklusive Ambiente.

Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder

Arbeitszimmer genutzt werden können. Darüber hinaus ist die Vorbereitung für eine Klimaanlage im Wohnzimmer sowie im großen Schlafzimmer bereits vorhanden; zusätzlich wurde die technische Infrastruktur für Smart-Home bereits vorgesehen.

Die monatlichen Gesamtvorschreibung (Betriebskosten + Reparaturrücklage) beträgt rd. EUR 454,-- inkl. USt.

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 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 | < | 250m | |
| | Höhere Schule | < | 500m | |
| | Nahversorgung | Supermarkt | < | 200m |
| | Bäckerei | < | 200m | |
| | Einkaufszentrum | < | 925m | |
| | Sonstige | Geldautomat | < | 225m |
| | Bank | < | 225m | |
| | Post | < | 225m | |
| | Polizei | < | 125m | |
| | Verkehr | Bus | < | 150m |
| | U-Bahn | < | 250m | |
| | Straßenbahn | < | 150m | |
| | Bahnhof | < | 325m | |
| | Autobahnanschluss | < | 3.250m | |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 106m²

Zimmer: 4.5

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 141.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.31m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 895000€

Nebenkosten: 234.12€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at