

Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in bester Lage - U6 Alser Straße



Objektnummer: 25071

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,44 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,29 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 0,81
Gesamtmieta	2.565,00 €
Kaltmiete (netto)	2.160,76 €
Kaltmiete	2.331,81 €
Betriebskosten:	171,05 €
USt.:	233,19 €
Provisionsangabe:	

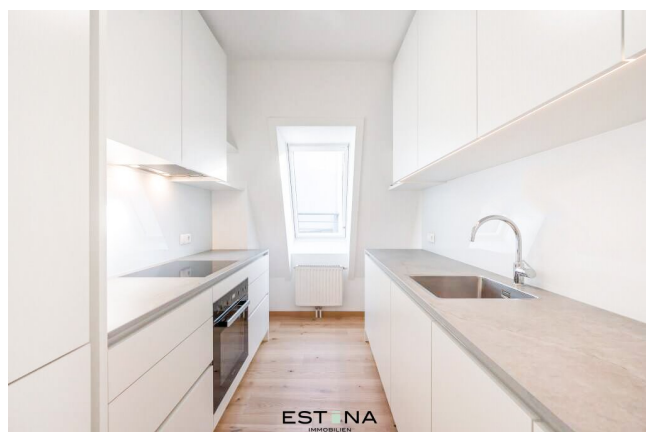
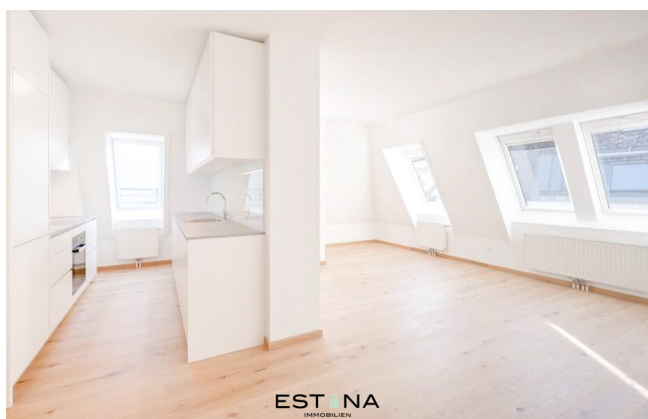
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

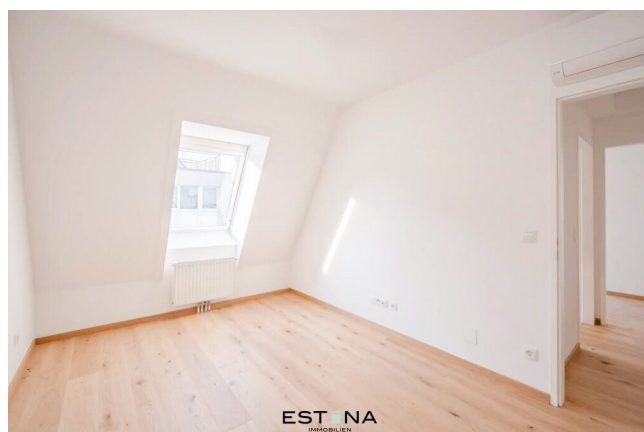
Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH

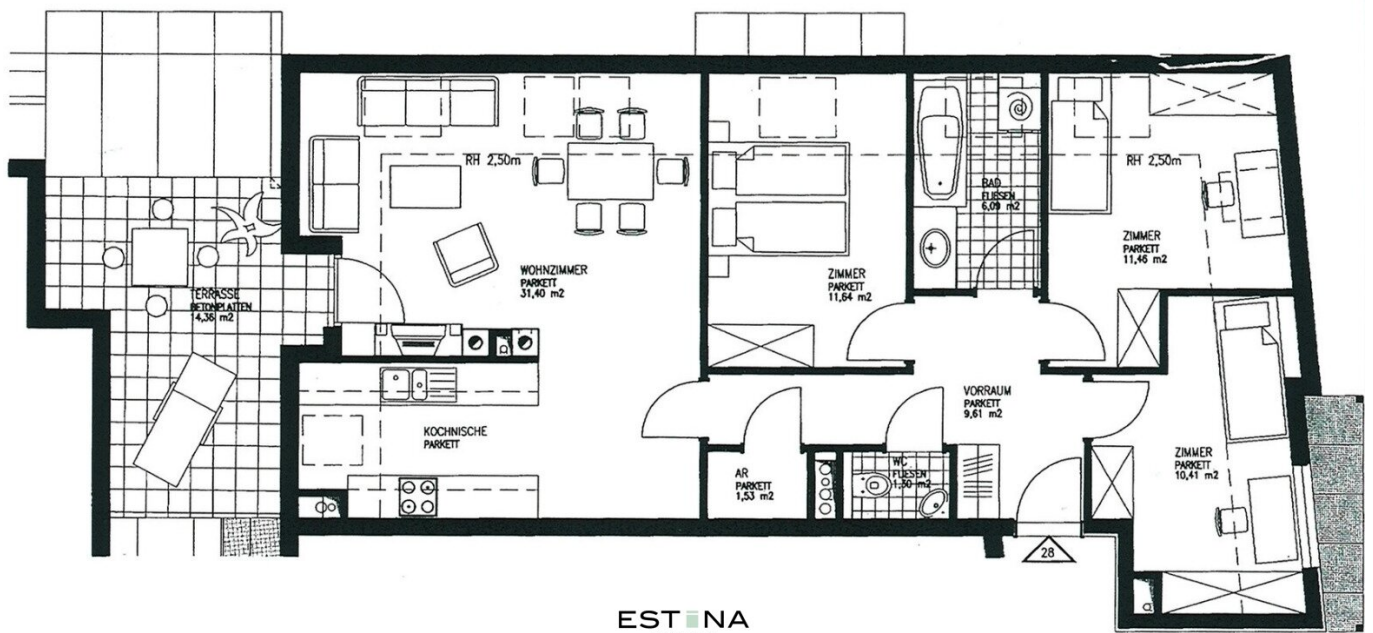












Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** steht eine charmante Wohnung im **1. Dachgeschoss**, ideal gelegen zwischen der Josefstädter Straße und der Alser Straße. Mit ihrem **durchdachten Grundriss** bietet sie sowohl **Familien** als auch **Wohngemeinschaften** den perfekten Wohnraum. Die **großzügige Dachterrasse** und die **Klimaanlage** runden das **Gesamtpaket** ab.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer
- abgetrennte moderne Küche
- 3 Schlafzimmer (getrennt begehbar)
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Abstellraum
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Lage:

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten**. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte (z. B. Billa, Spar) sowie Bäckereien, Drogerien und kleine Fachgeschäfte sind fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Josefstädter Straße bietet zusätzlich zahlreiche Boutiquen, Buchläden und Spezialitätengeschäfte.

Die **U6-Station „Josefstädter Straße“** ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die **Straßenbahnlinien 2, 5 und 33**, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Bezirken ermöglichen.

Kosten:

Miete: € 2.565,00 inkl. BK und USt.

Kaution: € 7.695,00

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch noch nicht nachgekommen ist.

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