

**BEZAUBERNDER ALTBAU-TRAUM IN CHARMANTER
WOHNANLAGE - GROßZÜGIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG IM
HERZEN DES 3. BEZIRKS**



Objektnummer: 4826

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungargasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	144,95 m ²
Nutzfläche:	144,95 m ²
Gesamtfläche:	144,95 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Gesamtmiete	2.374,97 €
Kaltmiete (netto)	1.852,46 €
Kaltmiete	2.159,06 €
Betriebskosten:	306,60 €
USt.:	215,91 €

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730
H +4366488387556

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







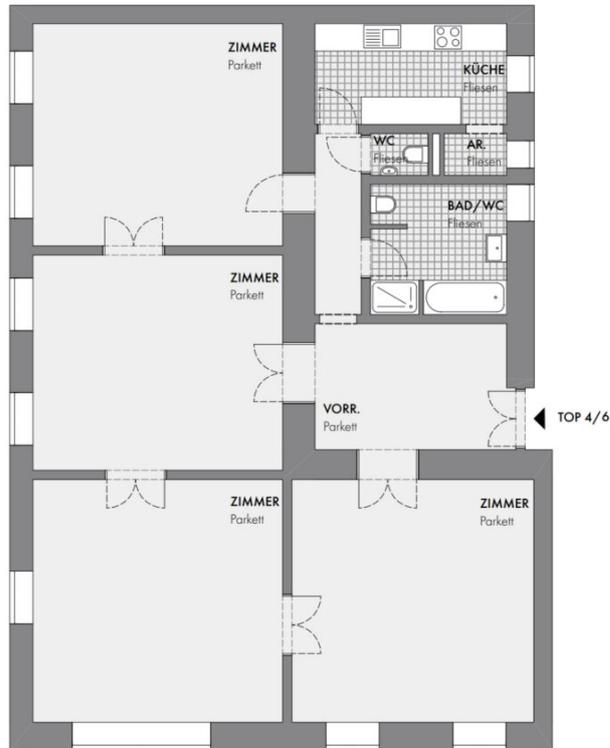












AUSRICHTUNG

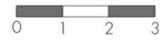


POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 145,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVER



Objektbeschreibung

Inmitten des begehrten 3. Bezirks erwartet Sie diese bezaubernde 4-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 144 m² Wohnfläche - ein echtes Juwel für alle, die großzügiges Wohnen mit dem Charme historischer Bausubstanz und modernem Komfort verbinden möchten.

Eckdaten:

WNFL: ca. 144,95 m²

Zimmer: 4

Badezimmer: ja - mit Dusche, Badewanne und WC

WC: 2 - im Badezimmer, und ein separates WC inkl. Handwaschbecken

Küche: ja - Einbauküche, separat angelegt

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: Hochparterre

Lift: ja

Fahrradraum: ja

Stellplatz im Freien: ja, optional anmietbar (begrenzte Anzahl verfügbar)

Fahrradbox: ja, optional anmietbar

Beschreibung:

Diese besondere Altbauwohnung im Herzen des 3. Bezirks vereint klassische Eleganz mit Großzügigkeit und Ruhe. Eingebettet in eine charmant begrünte Wohnanlage, eröffnet sich hier ein Refugium, das mit stilvollen Details wie edlem Parkettboden, hohen Räumen und wunderschönen Flügeltüren begeistert – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen.

Die vier Zimmer dieser Wohnung überzeugen nicht nur durch ihre Großzügigkeit, sondern vor

allem durch ihre helle, freundliche Ausstrahlung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume strömen und schaffen eine wohltuende Wohnatmosphäre, die sofort ein Gefühl von Leichtigkeit und Offenheit vermittelt. Jeder der vier Räume lädt dazu ein, seine eigene Geschichte zu erzählen. Ob als stilvoller Wohn- und Essbereich, ruhiges Schlafzimmer oder kreativer Raum für neue Ideen - hier entfaltet sich Ihr persönlicher Stil in einem Ambiente, das ganz auf Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse abgestimmt ist.

Die geräumige, separat angelegte Küche verfügt über ein großes Fenster, welches den Raum mit natürlichem Licht durchflutet, frische Luft hereinströmen lässt und so eine freundliche Atmosphäre kreiert, die zum Verweilen und kreativen Kochen einlädt. Eine praktische Abstellnische mit Waschmaschinenanschluss ergänzt den Raum ideal und schafft zusätzlichen Stauraum für Ihre Haushaltsutensilien.

Das große Badezimmer, welches ebenfalls über ein Fenster verfügt, lädt mit Badewanne, separater Dusche und einem integrierten WC zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-WC, das zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre bietet.

Diese Wohnung vereint stilvolle Altbau-Elemente mit zeitgemäßem Wohnkomfort und schafft so einen Ort, der nicht nur schön, sondern auch besonders ist - ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohl und angekommen fühlt.

Kosten:

Brutto HMZ: € 2.374,97 inkl. Betriebskosten und USt.

Provision: /

Kaution: € 7.125,-

Stellplatz Nr. 17 im Freien: € 150,- inkl. Betriebskosten und USt. (optional anmietbar)

Fahrradbox: € 30,- inkl. Betriebskosten und USt. (optional anmietbar)

Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage im 3. Bezirk. Die S-Bahn-Station Wien Rennweg ist fußläufig erreichbar, sowie die Straßenbahnlinien O und 71, die Sie schnell und direkt in zentrale Teile der Stadt bringen. Mehrere Buslinien (u.a. 4A, 74A, 77A) bieten Anschluss an nahegelegene U-Bahnen und Knotenpunkte wie den Wiener Hauptbahnhof. In unmittelbarer Umgebung laden der weitläufige Stadtpark sowie die beeindruckenden Gartenanlagen des Schloss Belvedere zu Spaziergängen und entspannter Auszeit im Grünen ein. Auch der Botanische Garten und der Arenbergpark befinden sich in bequemer Gehweite. Zahlreiche Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Charmante Lokale, Bäckereien und kleine Boutiquen prägen das vielfältige Angebot in diesem Viertel. In der Umgebung befinden sich außerdem Kindergärten und Schulen wie zB das Schulzentrum HTL HAK Ungargasse.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap