

**ALTBAUJUWEL - EXKLUSIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG -
LICHTDURCHFLUTET - CHARMANTE DETAILS - IM
HERZEN DES 3. BEZIRKS**



Objektnummer: 4824

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:	98,41 m ²
Nutzfläche:	98,41 m ²
Gesamtfläche:	98,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.510,28 €
Kaltmiete	1.718,18 €
Betriebskosten:	207,90 €
USt.:	171,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +43 1 532 3730



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb

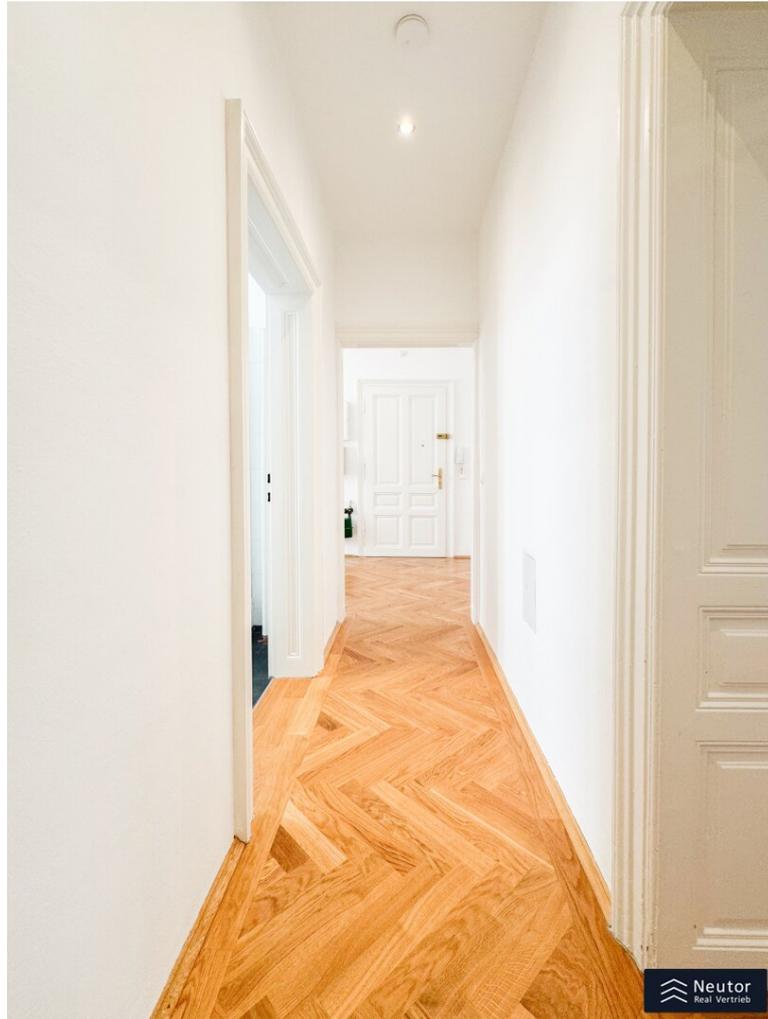


Neutor
Real Vertrieb



Neutor
Real Vertrieb





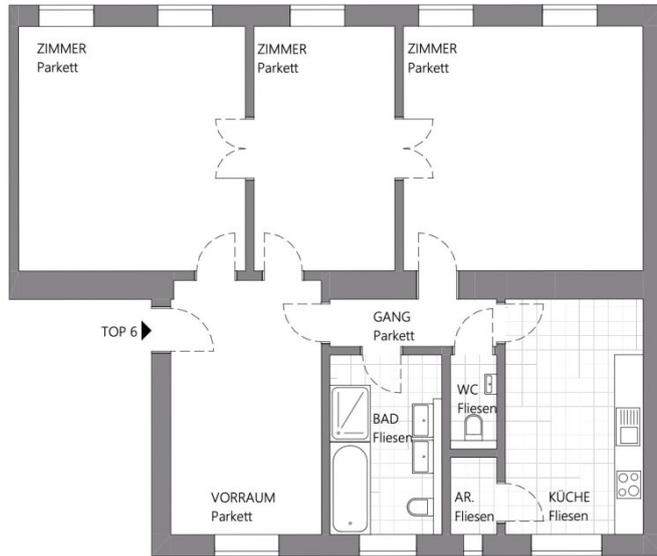












AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca. : 98,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich das prachtvolle Schloss Belvedere, sowie der lebendige Rennweg, der mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgern überzeugt.

Eckdaten:

WNFL: ca. 98,41 m²

Zimmer: 3

Badezimmer: ja - mit Dusche, Badewanne, Doppelhandwaschbecken und WC

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

Küche: ja - Einbauküche, separat angelegt

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: 1. Etage

Lift: ja

Fahrradraum: ja

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

Fahrradbox: ja - optional anmietbar

Beschreibung:

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein außergewöhnlich großzügiger Vorraum mit Fenster - ein heller, einladender Eingangsbereich, der nicht nur Platz für Garderobe und Stauraum bietet, sondern ein angenehmes Gefühl von Weitläufigkeit vermittelt. Gleich links betreten Sie das erste Zimmer; ein charmant gelegenes Raumwunder, das sich hervorragend als Wohnbereich eignet. Originale Kastenstockfenster und wunderschöne Alt-Wiener

Flügeltüren verleihen dem Raum seinen besonderen Charakter und lassen den klassischen Charme des Altbaus lebendig werden. Der edle Parkettboden zieht sich stimmig durch die gesamte Wohnung und schafft in Kombination mit den imposanten Raumhöhen eine angenehme, luftige Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus, ebenso wie über einen angrenzenden Gang, gelangen Sie in ein charmantes Durchgangszimmer, das sich ideal als Essbereich anbietet. Hier lassen sich gesellige Abende mit Freunden oder entspannte Familienessen in stilvollem Ambiente gestalten. Das dritte Zimmer ist sowohl über das Esszimmer als auch direkt über den Flur zugänglich und somit zentral begehbar. Mit seiner großzügigen Fläche eignet es sich ideal als Schlafzimmer - hier finden Bett, Kleiderschrank und auch ein kleiner Arbeitsbereich bequem Platz. Die Küche ist separat angelegt und mit einer modernen Einbauküche sowie einem Fenster ausgestattet - perfekt für alltägliche Mahlzeiten wie auch für kulinarische Experimente. Ein praktischer Abstellraum, der sich hervorragend als Speisekammer eignet und zusätzlichen Stauraum bietet, rundet den Raum perfekt ab. Das Badezimmer ist großzügig dimensioniert und hochwertig ausgestattet: Badewanne, Dusche, Doppelhandwaschbecken sowie ein WC bieten hier vollen Komfort für entspannte Momente und die tägliche Pflege. Ein zusätzliches, separates WC mit eigenem Handwaschbecken sorgt für noch mehr Alltagstauglichkeit - insbesondere beim Empfang von Gästen.

Diese klassische Altbauwohnung vereint großzügige Raumaufteilung, zeitlosen Charme und durchdachte Funktionalität zu einem Zuhause mit Charakter - ideal für alle, die das Besondere schätzen.

Kosten:

Brutto HMZ: € 1.890,- inkl. Betriebskosten und USt.

Provision: /

Kaution: € 5.670,-

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.

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 <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