

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



Objektnummer: 5004
Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungargasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,27 m ²
Nutzfläche:	137,27 m ²
Gesamtfläche:	137,27 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.879,90 €
Kaltmiete	2.263,64 €
Betriebskosten:	305,80 €
USt.:	226,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Ivancsics

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

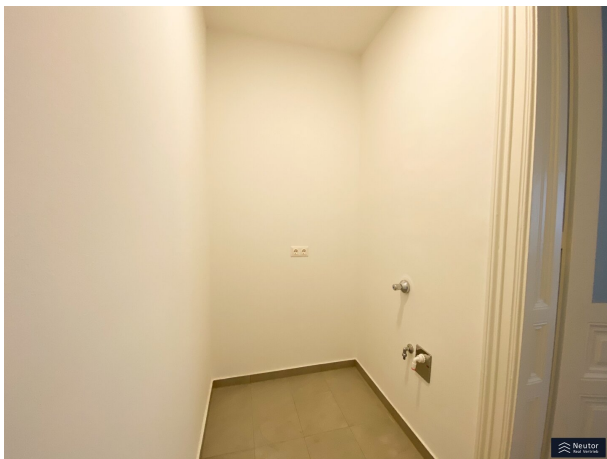
T +43 1 532 3730
H +4366488387556



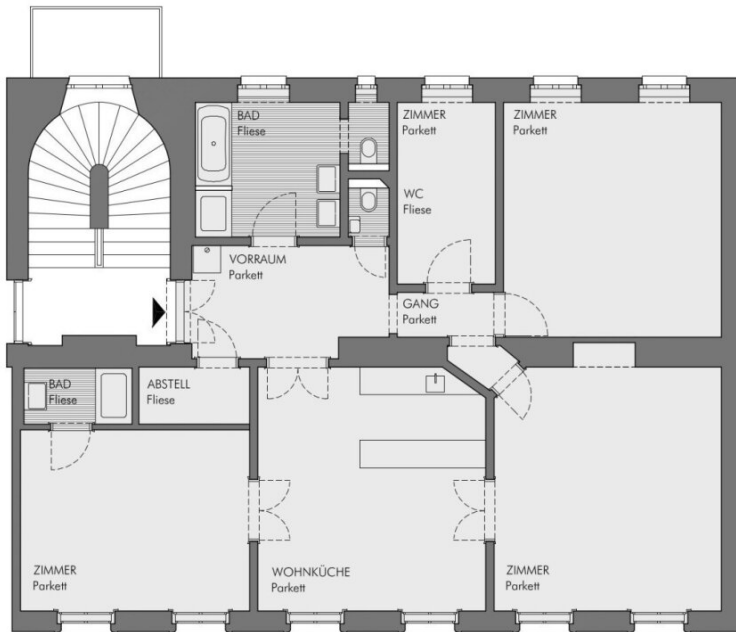








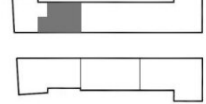




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

137,00m²

MAßSTAB



Objektbeschreibung

In mitten des begehrten 3. Bezirks erwartet Sie diese traumhafte 4,5-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 137 m² Wohnfläche - ein echtes Juwel für alle, die großzügiges Wohnen mit dem Charme historischer Bausubstanz und modernem Komfort verbinden möchten.

Eckdaten:

WNFL: ca. 137,27 m²

Zimmer: 4,5

Bad: 2 - eines mit Badewanne, Dusche und WC - eines mit Dusche

WC: 2 - eines im Badezimmer - eines separat

Küche: Einbauküche - offene Wohnküche

Abstellraum: ja

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: 3. Etage

Lift: ja

Keller: ja/auf Stiege 4

Beschreibung:

Dieser stilvolle Altbau überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seinen repräsentativen Eingangsbereich im historischen Originalzustand. Die Liegenschaft vereint klassische Architektur mit gepflegter Erscheinung und vermittelt ein hochwertiges Gesamtbild.

Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Das Badezimmer überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Komfort:

ausgestattet mit einer Badewanne, großzügiger Walk-in-Dusche und zusätzlichem WC entsteht hier ein stilvoller Rückzugsort. Zwei vom Vorraum aus begehbar Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell gestalten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Übergang zur voll ausgestatteten Wohnküche, die sich elegant in das Gesamtbild des Raumes einfügt. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer, von der Wohnküche aus zugänglich, verfügt über ein en-suite Badezimmer und eignet sich ideal als Master-Bedroom oder privaten Rückzugsraum. Typische AltbauDetails wie elegante Flügeltüren, ein hochwertiger Parkettboden und klassische Kastenstockfenster unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnung. Die ruhige Ausrichtung in den Innenhof rundet das Gesamtbild ab und sorgt für ein entspanntes, harmonisches Wohngefühl.

Kosten:

Brutto HMZ: € 2.490 inkl. Betriebskosten und USt.

Kaution: € 7.470,-

Stellplatz im Freien: € 150,- 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 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 <500m

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