

**Licht. Ruhe. Lage. Urbanes Wohnen beim
Hundertwasserhaus**



Objektnummer: 7485/121

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	181,00 €
Sonstige Kosten:	73,00 €
Provisionsangabe:	

14.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



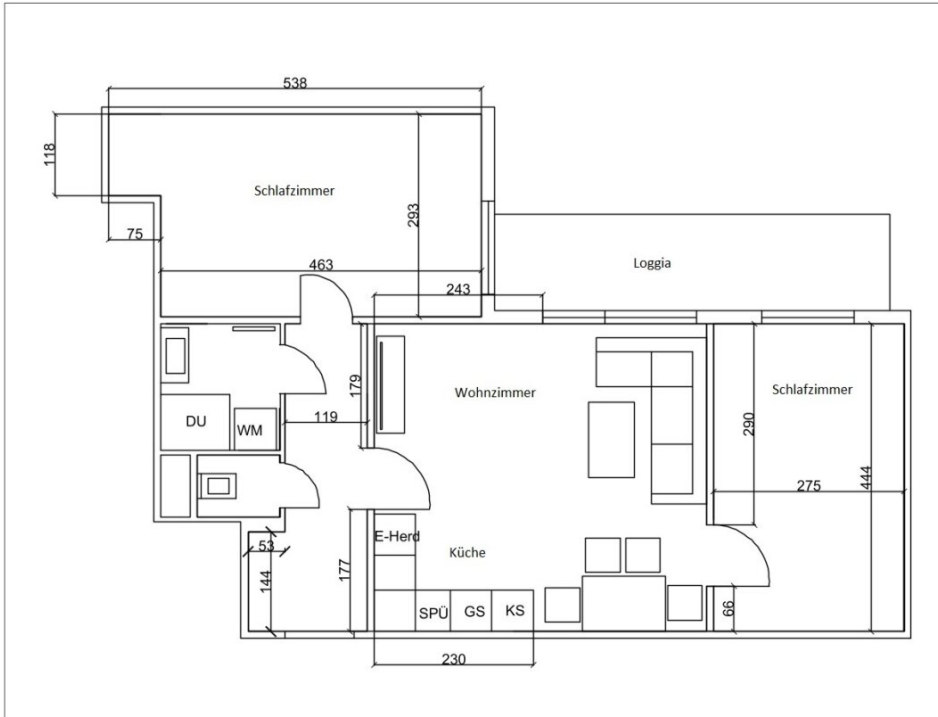
Ing. Raoul-Arthur Billan

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien









Objektbeschreibung

Urbanes Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen des 3. Bezirks – kombiniert mit überraschender Ruhe.

Diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernes Wohnambiente mit einer der attraktivsten Wohnlagen Wiens. Auf rund **67 m² Wohnfläche** inkl. **ca. 7 m² großen Loggia** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, helle Räume und ein Wohngefühl, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt. Die Wohnung wurde **2024 vollsaniert** und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist die **ruhige Hoflage**. Trotz der zentralen Innenstadtlage genießen Sie hier angenehme Ruhe und einen **schönen Grünblick** in den begrünten Innenhof – eine seltene Kombination aus urbanem Wohnen und entspannter Atmosphäre.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorzimmer mit Platz für eine Garderobe
- Wohnzimmer mit Platz für die Küche und Ausgang auf die hofseitige Loggia
- Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Toilette
- Kellerabteil

Top-Lage zwischen Donaukanal und Hundertwasserhaus

Die Adresse in der Unteren Weißgerberstraße zählt zu den gefragtesten Wohngegenden des

3. Bezirks. Nur wenige Gehminuten entfernt laden der **Donaukanal** mit seinen weitläufigen Promenaden, Radwegen, Cafés und beliebten Sommer-Lokalen zu Freizeit und Erholung direkt am Wasser ein. Ob Morgensport, entspannter Spaziergang oder ein Abend in einer der angesagten Bars – hier erleben Sie Wiener Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Ein weiteres Wahrzeichen der Umgebung ist das weltberühmte **Hundertwasserhaus**, das dem Grätzel seinen unverwechselbaren Charakter verleiht. Die Verbindung aus Architektur, Kultur und urbanem Flair macht diese Wohnlage zu einer der interessantesten Adressen der Stadt.

Hervorragende Infrastruktur & perfekte Verkehrsanbindung

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Straßenbahn und Bus sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Die U-Bahn (U3 Landstraße/Wien Mitte) liegt nur wenige Minuten entfernt.
- Der Bahnhof Wien Mitte bietet zusätzlich Anschluss an S-Bahn, CAT (City Airport Train) und zahlreiche Regionalverbindungen.
- Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Wiener Innenstadt entlang des Donaukanals in wenigen Minuten.

Diese Kombination aus **erstklassiger Lage, ausgezeichneter Erreichbarkeit und ruhiger Hofausrichtung** macht die Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen des 3. Bezirks.

Fazit: Eine modern sanierte Eigentumswohnung mit Loggia, Grünblick und außergewöhnlicher Lage – ideal für alle, die urbanes Leben mit Ruhe, hoher Lebensqualität und bester Infrastruktur verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap