Tanz den Donau-Kanal-Walzer: Urbanes Wohnen im Grünen



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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * 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



Claudia Baumgartner

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











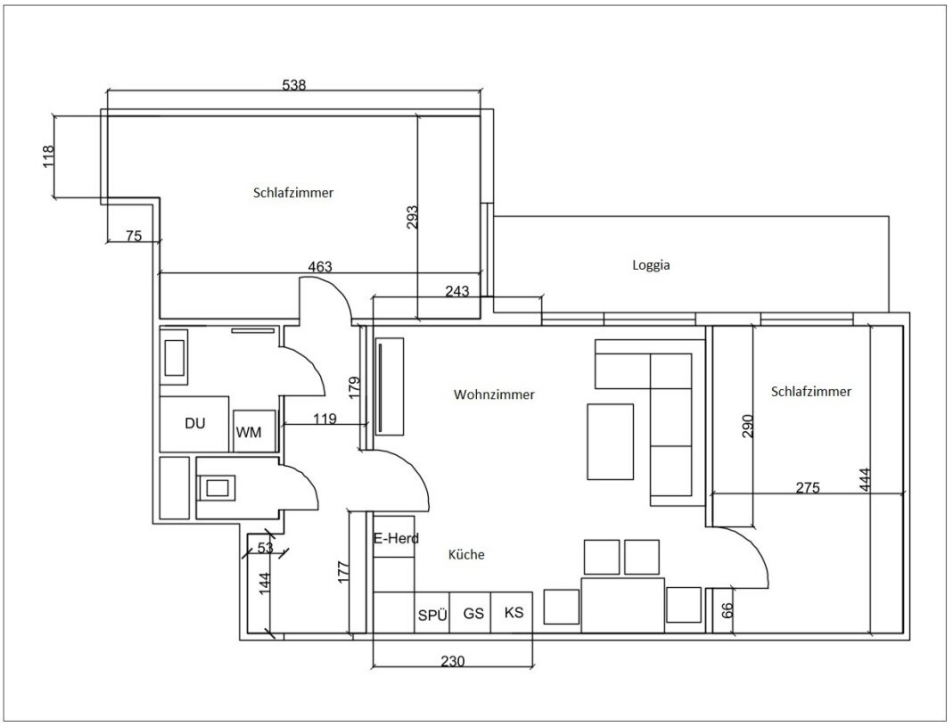











538
118
Schlafzimmer
293
75
463
243
Loggia
179
Wohnzimmer
Schlafzimmer
DU
WM
119
290
275
444
E-Herd
Küche
53
144
177
SPÜ
GS
KS
66
230

Objektbeschreibung

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

Diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernes Wohnambiente mit einer der attraktivsten Wohnlagen Wiens. Auf rund **67 m² Wohnfläche** inkl. einer **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 Kunsthaus

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.

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