

RREPRÄSENTATIVE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT RIESIGEM WOHNSALON IN 1030 WIEN



Objektnummer: 1082

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,81
Kaufpreis:	1.439.000,00 €
Betriebskosten:	433,22 €
USt.:	43,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Misun Kim

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14
3400 Weidling

T +436767043310

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





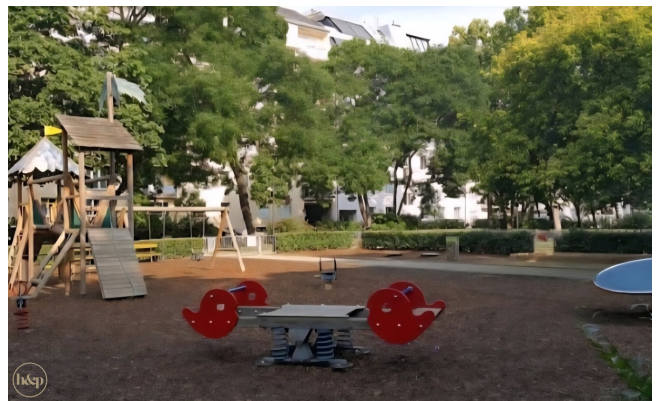








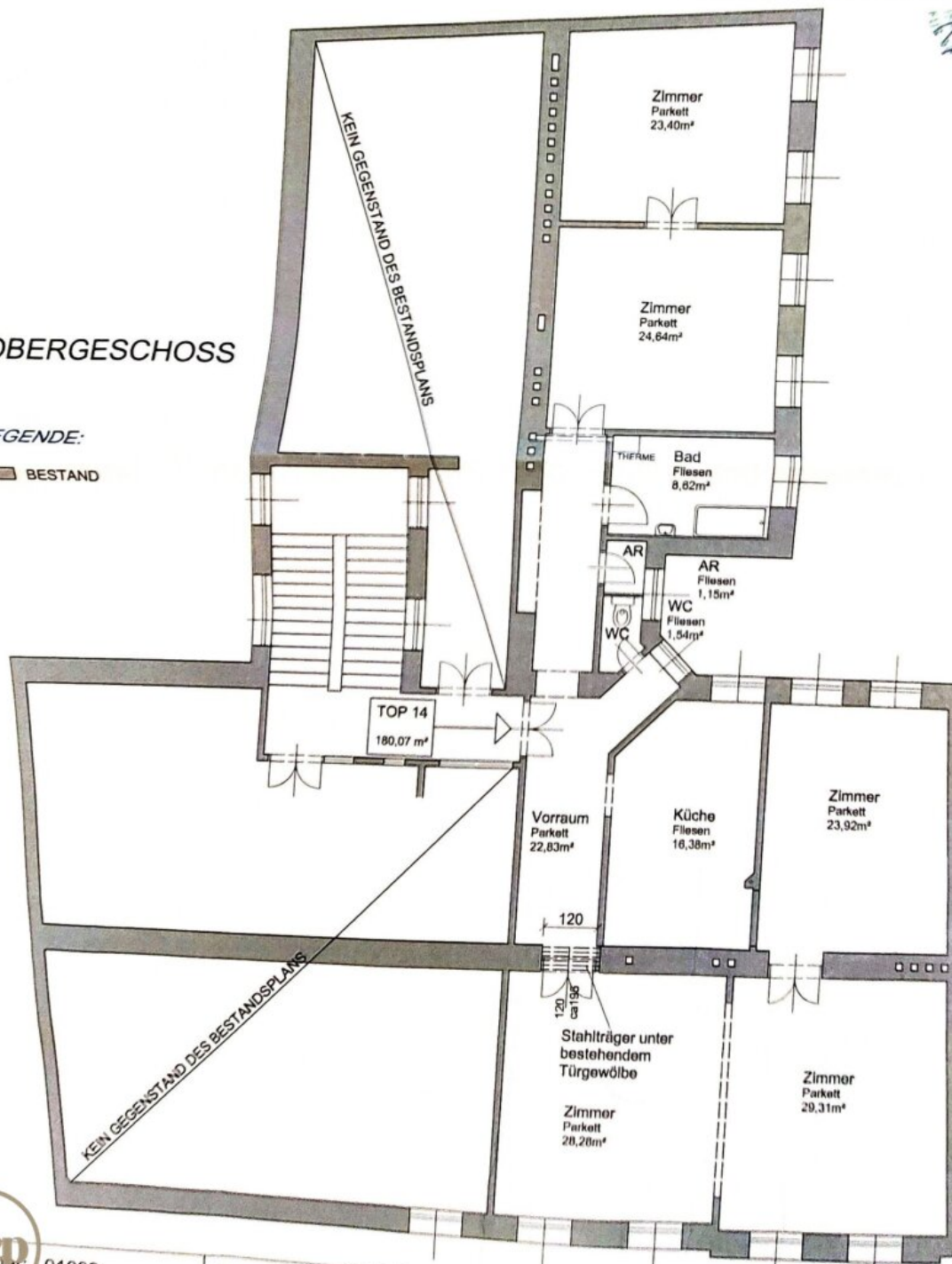






BESTAND

BESTAND



01003

Datum: 26.02.2009

Maßstab: 1:1000

Objektbeschreibung

MIETWOHNUNG IN 1030 WIEN

WOHNFLÄCHE ca. 180 m²

ZIMMERANZAHL 4

KAUFPREIS 1.439.000 EURO

BETRIEBSKOSTEN INKL. UST € 476,54

REPARATURRÜCKLAGE € 196,80

Reparaturrücklage für das Haus € 58.000,-- (Stand: Anfang 2026)

Repräsentativer Altbautraum (180m²) 4-Zimmer- Wohnung nahe Modenapark

??Eckdaten im Überblick

* Lage: 1030 Wien, Ungargasse(nahe Modenapark)

* Wohnfläche: ca. 180 m²

* Zimmer: 4

* Stockwerk: 1. Stock (mit Lift)

* Kaufpreis: € 1.439.000,-

* Zustand: Stilvoll renoviert (Wiener Klassik bewahrt)

?? Objektbeschreibung

Wiener Altbau-Eleganz in Perfektion: Repräsentatives Wohnen auf 180 m² mit Lift nahe dem Modenapark

In einer der begehrtesten Lagen des 3. Wiener Gemeindebezirks, in der Ungargasse, gelangt diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Stock zum Verkauf. Auf großzügigen 180

m² Wohnfläche verschmelzen der unverwechselbare Charme der Wiener Klassik und moderner Wohnkomfort zu einem harmonischen Gesamtkunstwerk.

??Das Raumkonzept: Großzügigkeit & Stil

Das absolute Highlight der Wohnung ist der riesige, offen gestaltete Wohnsalon. Er bietet den perfekten Rahmen für repräsentative Empfänge sowie gemütliche Familienabende. Drei weitere, flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Klassische Details & Hochwertige Ausstattung

Bei der Renovierung wurde penibel darauf geachtet, den klassischen Wiener Stil detailgetreu zu bewahren und mit modernster Technik zu ergänzen:

- * Edle Böden & Wände: Wunderschöner, frisch aufbereiteter Fischgrätparkett und eleganter Deckenstuck.
- * Historisches Flair: Klassische Doppelflügeltüren und originalgetreue Doppelkastenfenster sorgen für ein lichtdurchflutetes, herrschaftliches Wohngefühl.
- * Tischlerarbeit: Stilvolle Holztüren nach Wiener Stil.
- * Moderne Traumküche: Eine neuwertige Markeneinbauküche mit edlen Hochglanz-Oberflächen, voll ausgestattet mit allen hochwertigen Elektrogeräten.
- * Wellness & Komfort: Ein großes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie WC und ein extra WC garantieren maximalen Komfort im Alltag.

Die Lage: Urbanität trifft Grünoase

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Infrastruktur nahe dem Modenapark. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Stadtzentrum, erstklassige Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahn Rennweg, U3 Rochusgasse, Straßenbahnen O/71, 4A in Gehweite) ist perfekt.

Ein herrschaftliches Juwel für Liebhaber des echten Wiener Altbaus, die keine Kompromisse eingehen wollen.

AUSSTATTUNG:

Fischgrätparkett- und Fliesen

Deckenstücke

Doppelflügeltüren

Doppelkastenfenster

Gasetagenheizung/ Fußbodenheizung

Energieeffizienz 107 kWh/m²a

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

ZENTRALLAGE.

Die Ungargasse in 1030 Wien grenzt an die Innere Stadt und zählt zu den inneren Bezirken und damit zum erweiterten Stadtzentrum. Vor allem die Gegend rund um das Belvedere und dem Rennweg ist ein gefragter Ort für lebenswertes Wohnen. Supermärkte, ein breites Gastronomieangebot sowie unzählige Freizeitmöglichkeiten bieten die Verbindung von Einkaufen und Geselligkeit. Das schulische Angebot und auch Kinderbetreuungseinrichtungen rundum sind perfekt auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich die Universität der Musik und darstellenden Kunst, die Rudolf Stiftung sowie der Arenberg Park.

PERFEKTE INFRASTRUKTUR.

Die Straßenbahnlinien O sowie die Linie 71, Buslinie 4 A, die U-Bahn und S-Bahnverbindung lassen keinen Wunsch an den öffentlichen Verkehr offen.

Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://hardt-partners.chhttpsom/privacy-policy/>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap