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

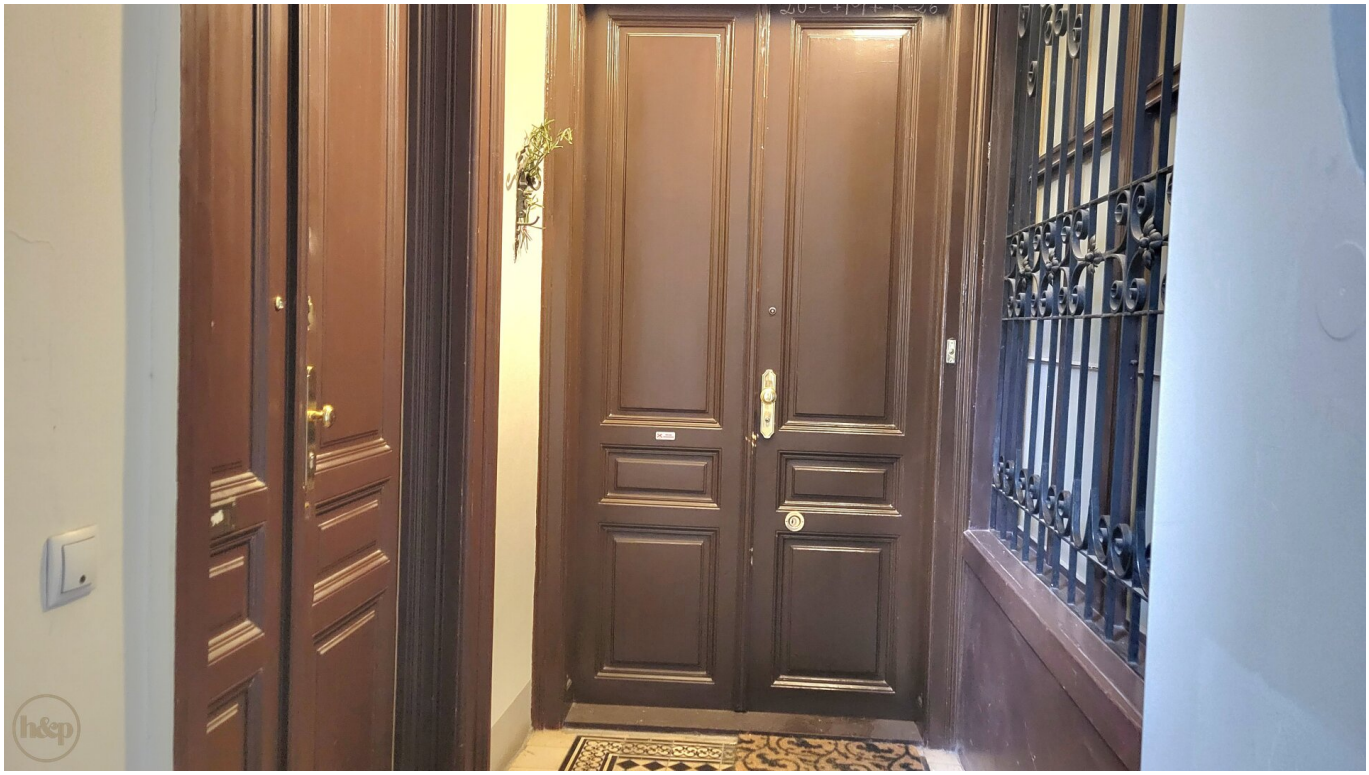
T +436767043310

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




































APOTHEKE

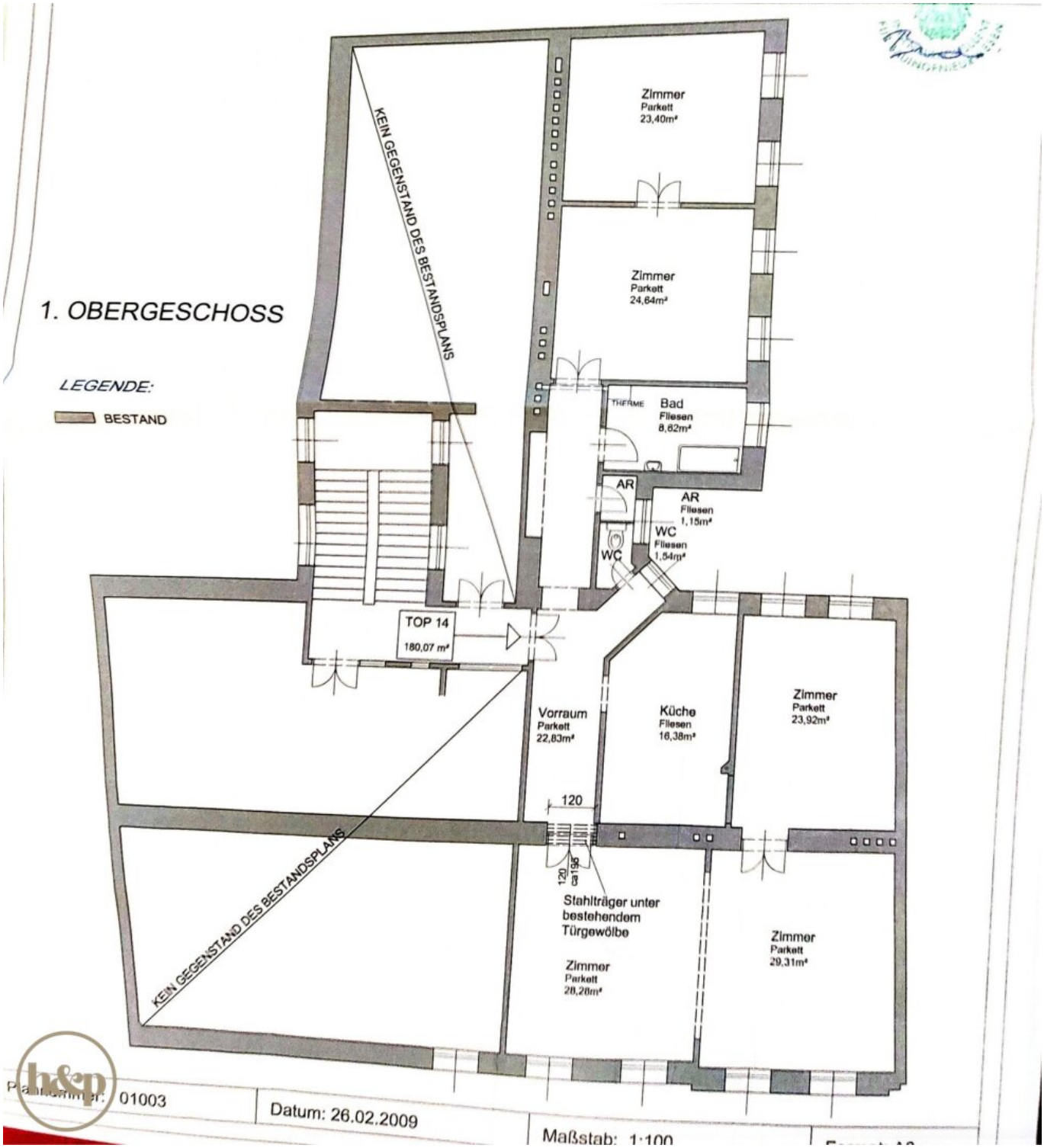











1. OBERGESCHOSS
LEGENDE:
BESTAND
KEIN GEGENSTAND DES BESTANDSPLANS
Zimmer
Parkett
23,40m²
Zimmer
Parkett
24,64m²
THERME
Bad
Fliesen
8,62m²
AR
AR
Fliesen
1,15m²
WC
Fliesen
1,54m²
WC
TOP 14
180,07 m²
Vorraum
Parkett
22,83m²
Küche
Fliesen
16,38m²
Zimmer
Parkett
23,92m²
120
120
ca195
Stahlträger unter
bestehendem
Türgewölbe
KEIN GEGENSTAND DES BESTANDSPLANS
Zimmer
Parkett
28,26m²
Zimmer
Parkett
29,31m²
h&p
01003
Datum: 26.02.2009
Maßstab: 1:100

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 ca.€ 74.000,-- (Stand: Sep.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 hochwertigsanierte 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

Deckenstucke

Doppelflügeltüren

Doppelkastenfenster

Gasetagenheizung: Alle Zimmer sind mit Radiatoren ausgestattet, Küche, Bad und Vorraum verfügen über eine 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.chttpsom/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