

4-Zimmer Wohnung in bester Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 2172/103

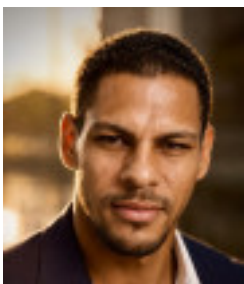
Eine Immobilie von Froschauer & Müller - Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,77 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	2.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.083,24 €
Kaltmiete	2.362,73 €
Betriebskosten:	279,49 €
USt.:	236,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

Froschauer & Müller - Real Estate GmbH
Untere Agartenstraße 38/13

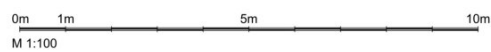












1.Obergeschoss

12/04/2011



**Ungargasse 23,
1030 Wien**

Objektbeschreibung

english version below

Deutsch:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 3. Bezirks! Diese großzügige und helle **4-Zimmer-Wohnung** liegt in ruhiger, gefragter Lage mit kurzen Wegen in die Innenstadt und steht ab sofort zur Vermietung.

Auf ca. **108,77 m²** im 1. Stock eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2011) bietet sie einen großzügigen, **lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich** sowie **drei Schlafzimmer**. An eines der Schlafzimmer schließen ein Schrankraum und ein Bad mit Dusche an. Ein zweites Bad verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine Dusche und eine Badewanne.

Ein **Südwestbalkon** lädt dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen.

Die Fotos zeigen eine virtuelle Möblierung. **Vermietet wird die Wohnung unmöbliert; die Einbauküche bleibt.**

Das Wohnhaus bietet außerdem einen Aufzug, ein Kellerabteil, Fahrradabstellplätze und eine gemeinschaftliche Waschküche. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann bei Verfügbarkeit separat angemietet werden.

Die monatliche Miete beträgt **€ 2.599,00 inklusive Betriebskosten**. Heizung (**€ 216,47**), Warmwasser (**€ 33,67**) und Kaltwasser (**€ 76,79**) werden zusätzlich über eine Fremdfirma abgerechnet. **Gesamt: € 2.925,93 monatlich, alle Beträge inklusive Umsatzsteuer.**

Durch den **Sünnhof** gelangen Sie direkt zur **Landstraßer Hauptstraße**. Der **Rochusmarkt**, **WIEN MITTE The Mall** und der **Stadtpark** liegen in der Umgebung. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar:

- Straßenbahn **O – Sechskrügelgasse**: ca. 50 m
- U-Bahn **U3 – Rochusgasse**: ca. 400 m
- U-Bahn **U4 – Wien Mitte**: ca. 500 m
- S-Bahn und Bahnhof **Wien Mitte**: ca. 500 m
- **City Airport Train** ab Wien Mitte: ca. 500 m

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten · **Vertragserstellung:** € 160 inklusive Umsatzsteuer ·

Mietdauer: auf 5 Jahre befristet

English:

Welcome to your new home in the heart of Vienna's 3rd district! This spacious and bright **four-room apartment** is in a quiet, sought-after location with convenient access to the city centre and is available immediately.

The apartment offers approx. **108.77 m²** on the first floor of a well-maintained residential building completed in 2011. It features a spacious, **light-filled open-plan living, dining and kitchen area** and **three bedrooms**. One bedroom connects to a wardrobe area and a bathroom with a shower. A second bathroom has a double washbasin, shower and bathtub.

A **southwest-facing balcony** offers space to relax outdoors.

The photos show virtual furnishings. **The apartment is rented unfurnished; the fitted kitchen remains.**

The building also has a lift, a basement storage unit, bicycle parking and a shared laundry room. An underground parking space may be rented separately, subject to availability.

The monthly rent is **€2,599.00 including building operating costs**. Heating (**€216.47**), hot water (**€33.67**) and cold water (**€76.79**) are charged separately by an external company. **Total: €2,925.93 per month, all amounts including VAT.**

The **Sünnhof** passage leads directly to **Landstraßer Hauptstraße. Rochusmarkt, WIEN MITTE The Mall** and **Stadtpark** are nearby. Public transport is also within easy reach:

- Tram **O – Sechskrügelgasse**: approx. 50 m
- Underground **U3 – Rochusgasse**: approx. 400 m
- Underground **U4 – Wien Mitte**: approx. 500 m
- S-Bahn and railway station **Wien Mitte**: approx. 500 m
- **City Airport Train** from Wien Mitte: approx. 500 m

Deposit: three gross monthly rents · **Contract preparation fee:** €160 including VAT ·
Tenancy: fixed for five years

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nicht ganz das passende Objekt?

Legen Sie Ihr persönliches Suchprofil an. Wir informieren Sie automatisch per E-Mail, sobald wir eine Immobilie aufnehmen, die Ihren Suchkriterien entspricht:

<https://www.fm-real.at/suchprofil>

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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap