4-Zimmer Apartment in zentraler Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 2172/109

Eine Immobilie von Froschauer & Müller - Real Estate GmbH

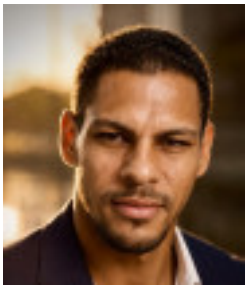
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2011
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * 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


Virtuell möbliert


Virtuell möbliert










Virtuell möbliert








Virtuell möbliert

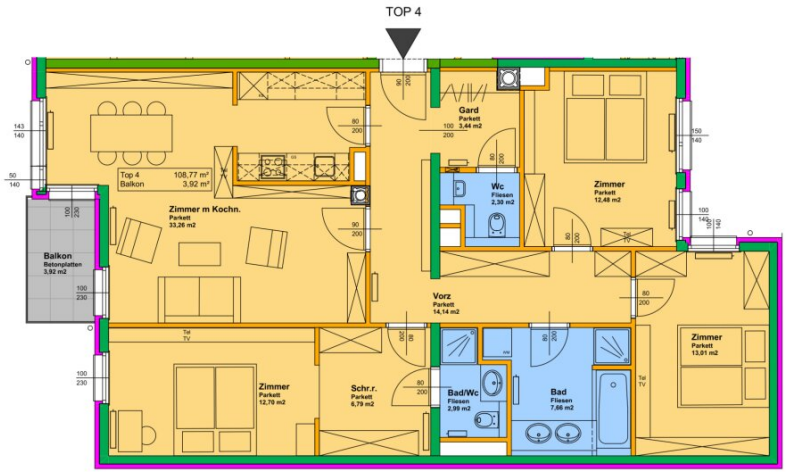

Virtuell möbliert


Virtuell möbliert









0m 1m 5m 10m

M 1:100

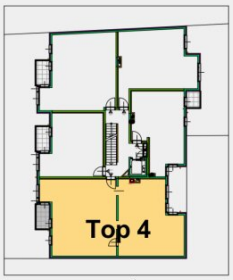
Top 4

1.Obergeschoss

Wohnfläche: 108,77 m²
Balkon: 3,92 m²

12/04/2011

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände - ausgenommen Waschtische, WC's, Badewannen, Duschen und Küchen - dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Ausstattung der Wohnungen kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnommen werden. Plan- und Maßänderungen vorbehalten.



Ungargasse 23,
1030 Wien

Objektbeschreibung

4-Zimmer Apartment in zentraler Lage des 3. Bezirks

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.

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 **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.

Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Hinterlegen Sie Ihre Wünsche in unserem Suchkundenportal: 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