

ERSTBEZUG - 3-ZIMMER DACHGESCHOSS MIT EINER FLACHDACHTERRASSE



Objektnummer: 960/70788

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Ungargasse 39 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 89,95 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 39,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,78 |
| Gesamtmiete | 2.194,98 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.709,05 € |
| Kaltmiete | 1.995,43 € |
| Betriebskosten: | 261,25 € |
| USt.: | 199,55 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien









GRUNDRISS M 1 : 100
DACHDRAUFSICHT



GRUNDRISS M 1 : 100
1. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS
1. OG, DG - Top 13

VERMARKTUNGSPLAN

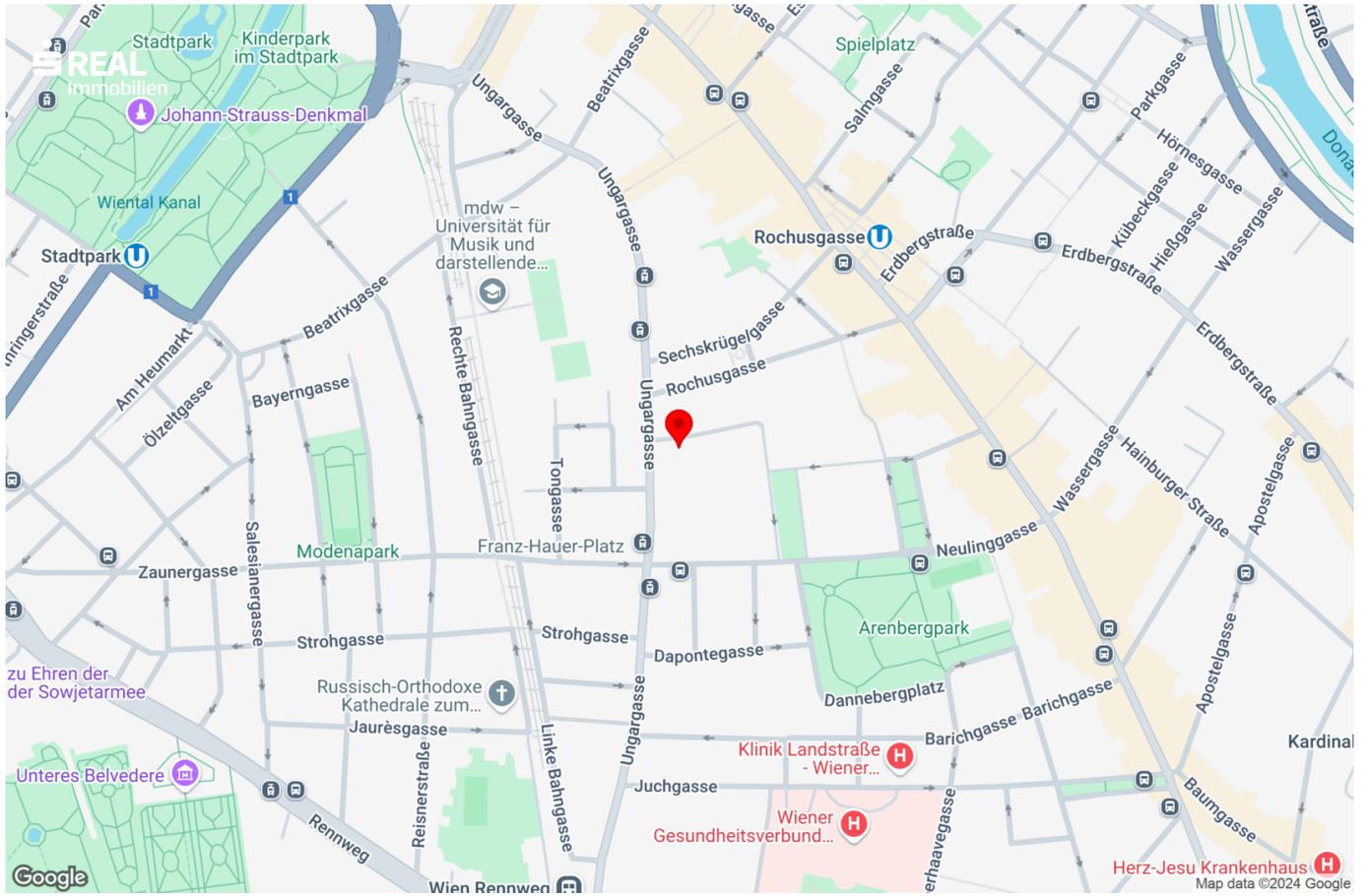
1000 MESS
UNGARGASSE 39
1. OBERGESCHOSS
TOP 13

| TOP 13 | |
|--------------------|----------------------------|
| Fläche | 5,77 m ² |
| WC | 2,83 m ² |
| Wohnküche | 30,25 m ² |
| WZ | 5,39 m ² |
| Zimmer | 24,28 m ² |
| BAD | 6,17 m ² |
| Zimmer | 17,19 m ² |
| Fläche | 5,33 m ² |
| Summe | 98,88 m² |
| + 10% Puffer | 8,90 m ² |
| + Abnutzungsfläche | 43,82 m ² |
| + Raumhöheabstrich | 11,29 m ² |
| + EER | 3,90 m ² |




CAD Office Address GmbH
 Wismarsche Str.
 2000 Hamburg
 www.cadoffice.de

NP 1000/002



Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie, dass im Innenhof der Nachbarliegenschaft momentan sechs kleinere Stadtvillen entstehen (Fertigstellung geplant für Mai 2025)

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einem neu saniertem Dachgeschoss in der Ungargasse, nur einen Steinwurf vom idyllischen Arenbergpark und dem pulsierenden Rochusmarkt entfernt. Diese Wohnanlage verbindet Altbau mit modernem Wohnen und bietet Ihnen den perfekten Wohnkomfort in einer der besten Lagen Wiens.

Aufteilung:

Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, Vorraum, Bad, getrenntes WC und eine Flachdach - Terrasse mit einem Blick über die Dächer Wiens!

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- Voll ausgestattete Küchen mit sämtlichen Geräten
- Exquisite Parkettböden für ein elegantes Ambiente
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Hohe Anzahl von Fenstern für viel Tageslicht
- Hochwertige Materialien und Verarbeitung
- Klimatisierung
- Raffstores

Lagevorteile: Die ausgezeichnete Lage bietet Ihnen eine Fülle von Annehmlichkeiten:

- Arenbergpark und Rochusmarkt in unmittelbarer Nähe für entspannte Spaziergänge und kulinarische Erlebnisse
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:
 - Straßenbahnlinien O, 1
 - Buslinie 4A
 - U-Bahn-Linie U3
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung
- Gute Anbindung an Schulen, Universitäten und medizinische Einrichtungen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <175m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <100m

Universität <275m

Höhere Schule <625m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <150m

Post <300m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap