

## ERSTBEZUG - 3-ZIMMER DACHGESCHOSS MIT EINER FLACHDACHTERRASSE



**Objektnummer: 960/70788**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungargasse 39
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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

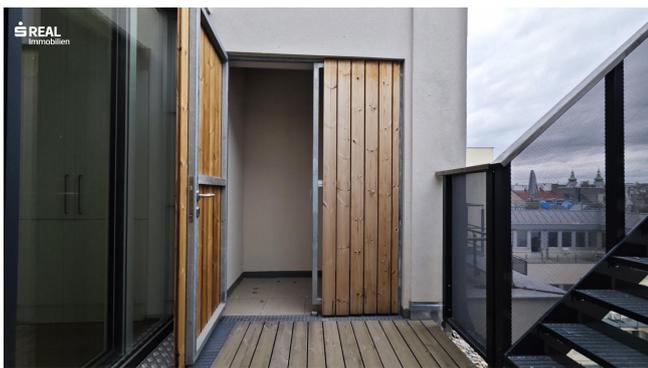


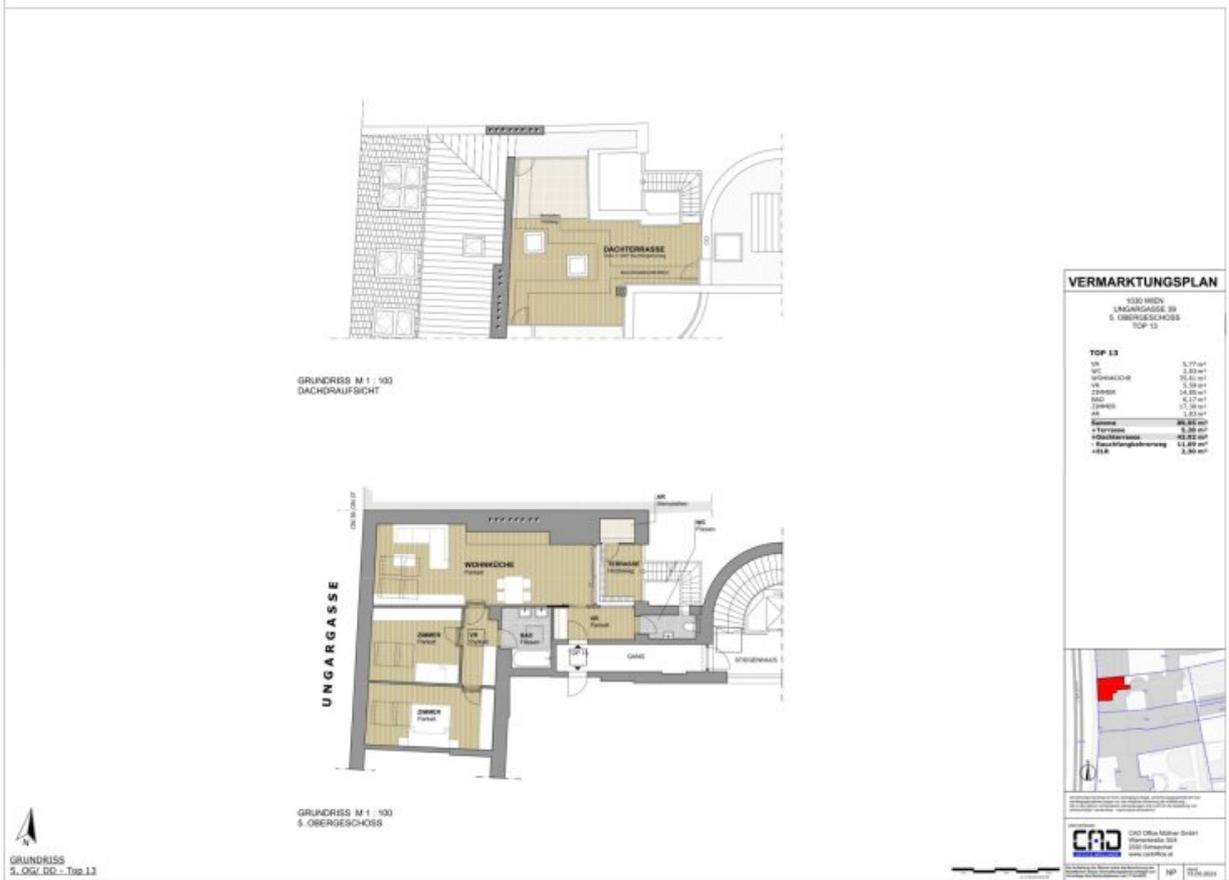
**Paul Tibaj**

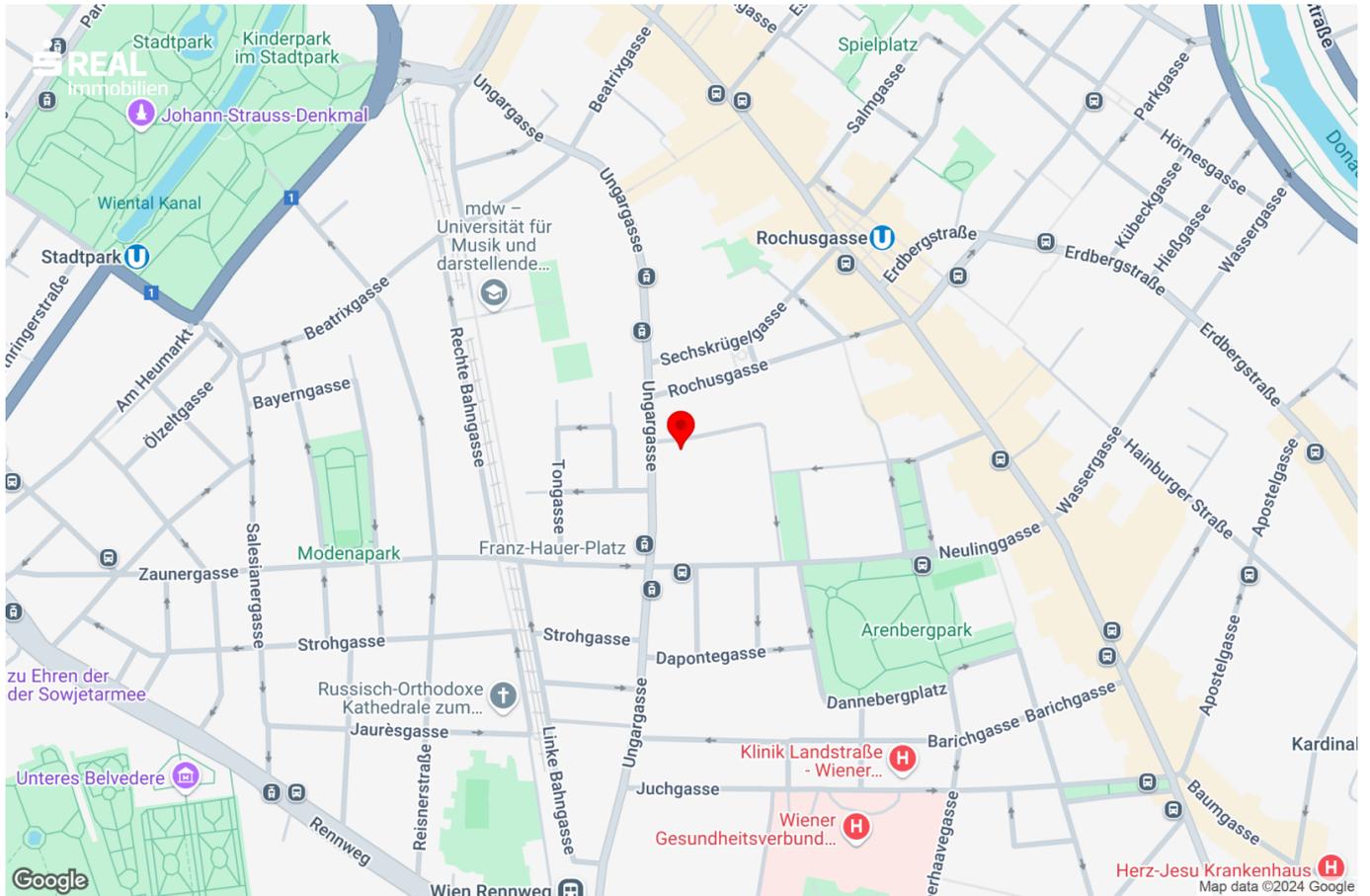
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien











## 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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.