

## **klimateisierte Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmer (116m<sup>2</sup>) und 2 Terrassen**



**Objektnummer: 6207**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	127,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	2.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.525,59 €
<b>Kaltmiete</b>	2.718,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,59 €
<b>USt.:</b>	271,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Gruber**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH



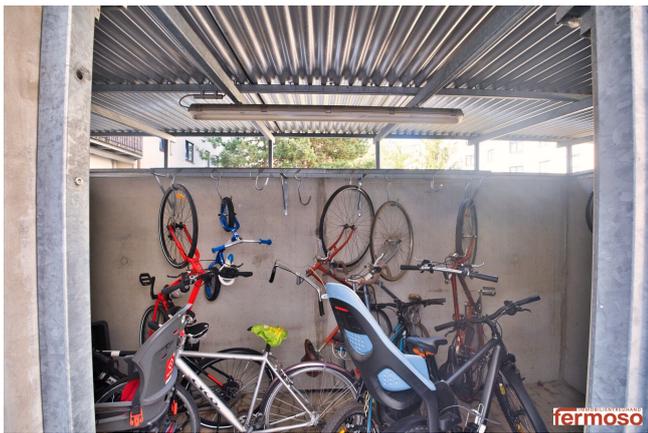
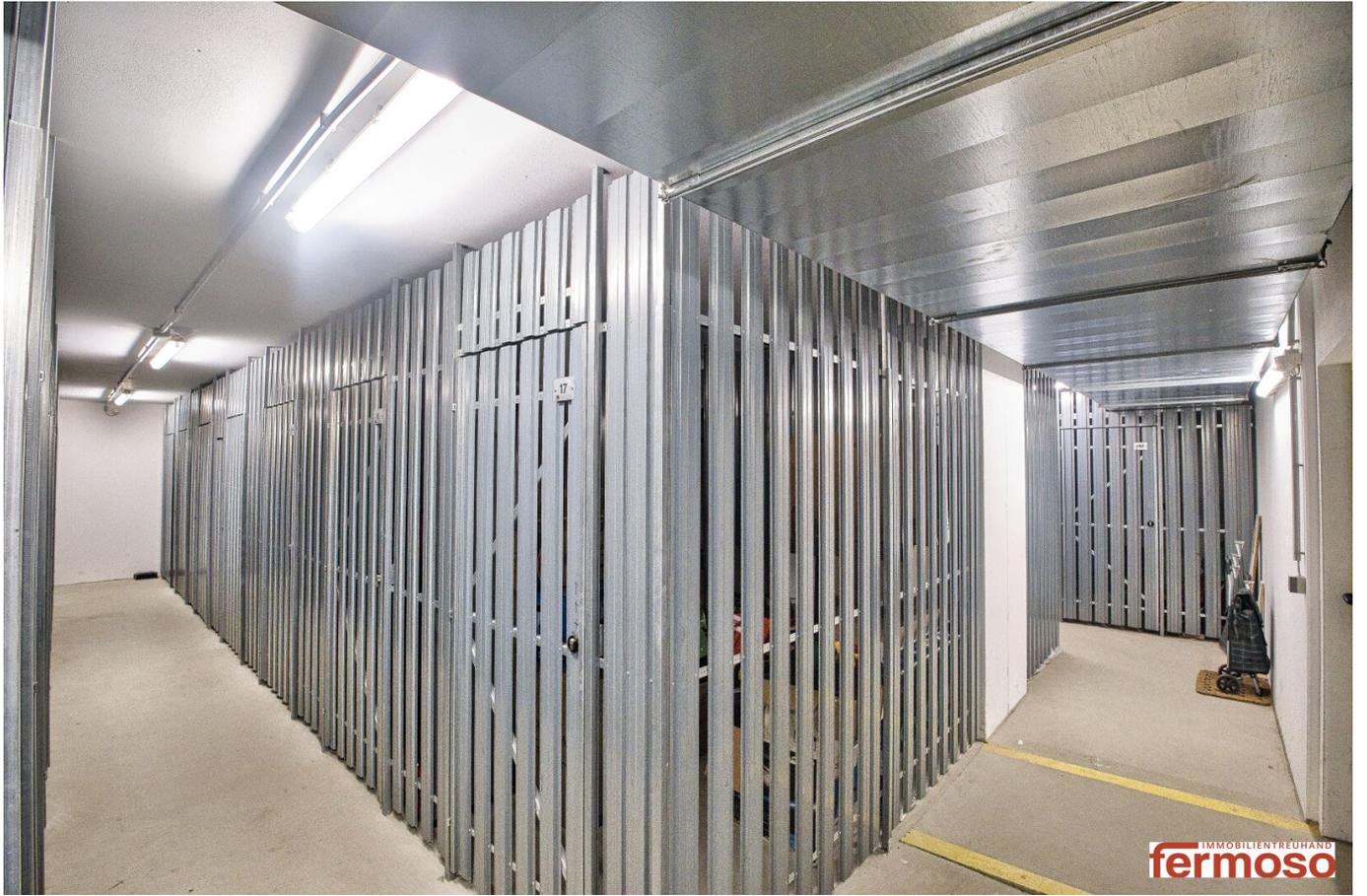














# Top 30

2. Dachgeschoss  
**Wohnfläche:** 116,71 m<sup>2</sup>  
**Terrassen:** 11,10 m<sup>2</sup>

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

## Liebe/r Wohnungssuchende/r

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese großzügige, helle und klimatisierte **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** ist ab sofort verfügbar und befindet sich in absoluter Bestlage des 3. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Mit einer großzügigen Fläche von **116,71 m<sup>2</sup>** und gelegen im Dachgeschoss eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2011) bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Perfekt für den Sommer, verfügen alle Zimmer über eine **Klimaanlage**.

Die Wohnung punktet mit einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie **drei Schlafzimmern**, die mit Flächen von ca. **15 m<sup>2</sup>**, **13,5 m<sup>2</sup>** und **13 m<sup>2</sup>** viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bieten.

Das größte Schlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes elegantes **Tageslicht-Badezimmer mit Dusche** sowie eine **Terrasse** für Ihre Privatsphäre und Komfort. Zusätzlich steht Ihnen ein zweites, zentral gelegenes Bad mit **Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne** zur Verfügung. Ein separates WC mit Handwaschbecken und eine Abstellräumlichkeit im Eingangsbereich, ergänzen die großzügige Raumaufteilung.

Die Wohnung verfügt über eine **Süd-West-Terrasse**, ideal um warme Sommerabende entspannt zu genießen und eine **Nord-Ost-Terrasse**, wo Sie am Morgen Ihr Frühstück oder den Wochenendbrunch mit Freunden genießen können.

Das Wohnhaus bietet zudem umfassenden Komfort: eine **Tiefgarage**, großzügige **Kellerabteile**, sichere **Fahrradabstellplätze** und eine gemeinschaftliche **Waschküche** stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage kann optional angemietet werden.

Die exklusive Lage garantiert eine optimale Infrastruktur: Durch den charmanten **Sünnhof** gelangen Sie direkt zur beliebten **Landstraßer Hauptstraße** mit dem berühmten **Rochusmarkt** und dem Einkaufszentrum **WIEN MITTE The Mall**. Zudem befindet sich der idyllische **Stadtspark** nur wenige Gehminuten entfernt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend – folgende Verkehrsmittel erreichen Sie in unmittelbarer Nähe:

- **Straßenbahn (Linie 0 – Sechskrügelgasse):** 50 Meter entfernt
  - **U-Bahn (U3 – Rochusgasse):** ca. 400 Meter entfernt
  - **U-Bahn (U4 – Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
  - **S-Bahn (Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
  - **Bahnhof (Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
  - **City Airport Train (Wien Mitte):** ca. 500 Meter entfernt
- 

*3 BMM Kaution, Vertragserstellungsgebühr von 155€ inkl. MwSt., befristetes Mietverhältnis auf 5 Jahre*

## **Dear Apartment Seeker,**

Welcome to your new home in the heart of Vienna!

This spacious, bright, and air-conditioned **4-room penthouse apartment** is available **immediately** and is located in an **absolute prime location** in Vienna's 3rd district, just a few minutes' walk from the city center.

With a generous floor area of **116.71 m<sup>2</sup>** and situated on the top floor of a well-maintained modern building (constructed in 2011), this apartment offers the highest level of living comfort. Perfect for summer, all rooms are equipped with air conditioning.

The apartment impresses with a spacious and light-filled living, dining, and kitchen area, as well as **three bedrooms**, offering approx. **15 m<sup>2</sup>**, **13.5 m<sup>2</sup>**, and **13 m<sup>2</sup>** – providing plenty of room for your individual needs.

The largest bedroom features a directly connected elegant daylight bathroom with shower, and a **private terrace** for added privacy and comfort. In addition, a second centrally located bathroom with a **double sink, shower, and bathtub** is available. A separate WC with a hand basin and a storage area in the entrance round off the generous layout.

The apartment includes a **south-west-facing terrace**, ideal for enjoying warm summer evenings, and a **north-east-facing terrace**, perfect for having breakfast or a relaxed weekend brunch with friends.

The residential building also offers comprehensive comfort: an **underground parking garage**, spacious **basement storage rooms**, secure **bicycle parking spaces**, and a **shared laundry room** are available to all residents.

A car parking space in the garage can be rented optionally.

The exclusive location guarantees optimal infrastructure: Through the charming **Sünnhof** passage, you can reach the popular **Landstraßer Hauptstraße** with the famous **Rochusmarkt** and the shopping center **WIEN MITTE The Mall**. The idyllic **Stadtpark** is also just a few minutes' walk away.

Public transport connections are excellent – the following options are available nearby:

- **Tram (Line 0 – Sechskrügelgasse)**: 50 meters away
- **Subway (U3 – Rochusgasse)**: approx. 400 meters away
- **Subway (U4 – Wien Mitte)**: approx. 500 meters away
- **S-Bahn (Wien Mitte)**: approx. 500 meters away
- **Train Station (Wien Mitte)**: approx. 500 meters away
- **City Airport Train (Wien Mitte)**: approx. 500 meters away

---

**3 gross monthly rents deposit**, contract preparation fee of €155 incl. VAT, fixed-term lease for 5 years.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitentreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

**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