

## **DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT STIL&TOPLAGE NAHE ROCHUSMARKT**



Terrasse

**Objektnummer: 1609/46456**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße            |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 118,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,52 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,89                           |
| Gesamtmiete                   | 2.989,35 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 2.525,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 2.717,59 €                       |
| Betriebskosten:               | 192,59 €                         |
| USt.:                         | 271,76 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



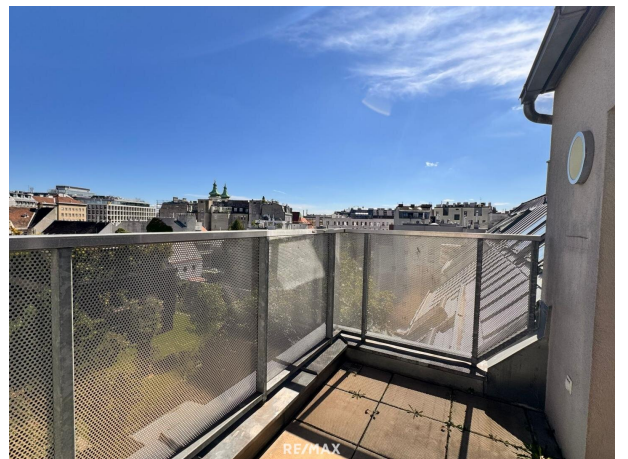
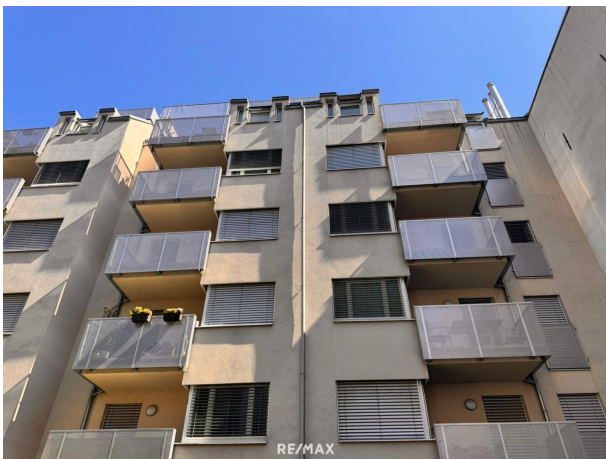
**Jochen Schön**













## Objektbeschreibung

In der charmanten Ungargasse, nur wenige Schritte vom beliebten Rochusmarkt entfernt, öffnet sich eine Dachgeschoßwohnung, die urbanes Lebensgefühl und Ruhe perfekt vereint. Auf rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept, das modernen Komfort und behagliche Atmosphäre verbindet – ideal für Paare, die das Besondere suchen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten holen die Sonne herein und schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen offen und geborgen wirkt. Zwei Dachterrassen mit insgesamt ca. 12 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie – perfekt für entspannte Stunden zu zweit über den Dächern Wiens. Drei Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

### Ausstattung & Highlights:

- Lift mit direktem Zugang ins Dachgeschoß
- Ruhige Innenhoflage mit idealer City-Anbindung
- Großzügige Glasfronten & zeitlos-moderne Architektur

Zwei Dachterrassen mit Weitblick über Wien

### Lage & Lebensgefühl

Die Lage in der Ungargasse verbindet urbanen Komfort mit Wiener Lebensqualität. Der Rochusmarkt mit seinen Feinkostständen, Boutiquen und Cafés lädt zum Flanieren ein, während die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Öffentliche Verkehrsmittel (U3, Straßenbahn, Bus) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap