

Neuwertige DG-Wohnung 107m² mit Terrasse, Balkon & Aufzug in 1030 Wien, Miete €2.190



Objektnummer: 33849

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungargasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Gesamtmiete	2.190,08 €
Kaltmiete (netto)	1.679,66 €
Kaltmiete	1.990,97 €
Betriebskosten:	237,66 €
USt.:	199,11 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Die Friedrich Makler

Friedrich Immobilienmanagement GmbH
Stolzenthalergasse 24
1080 Wien

T 06648369234

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











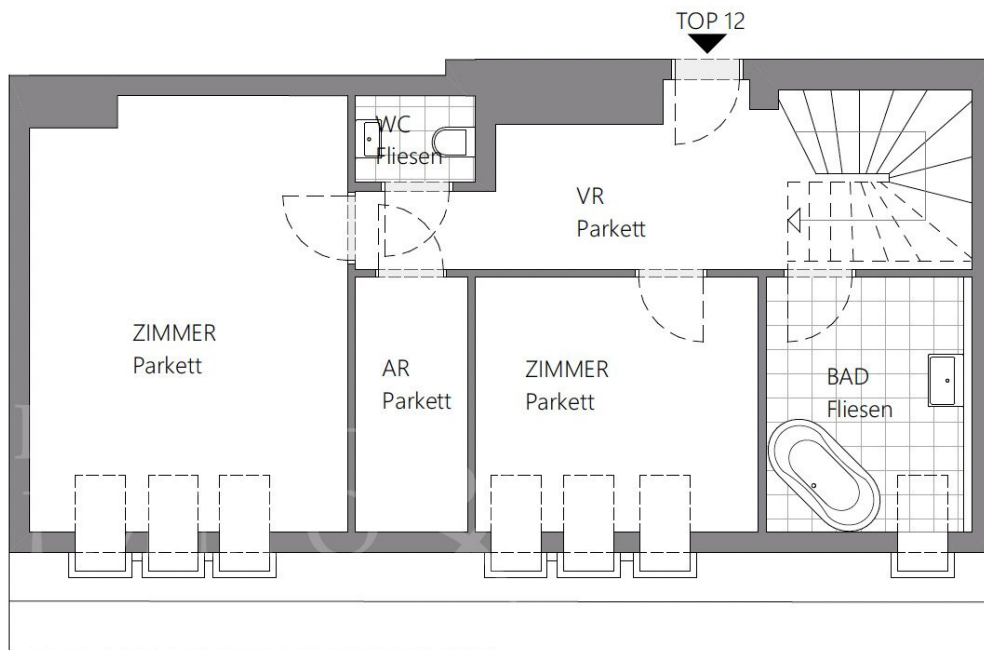


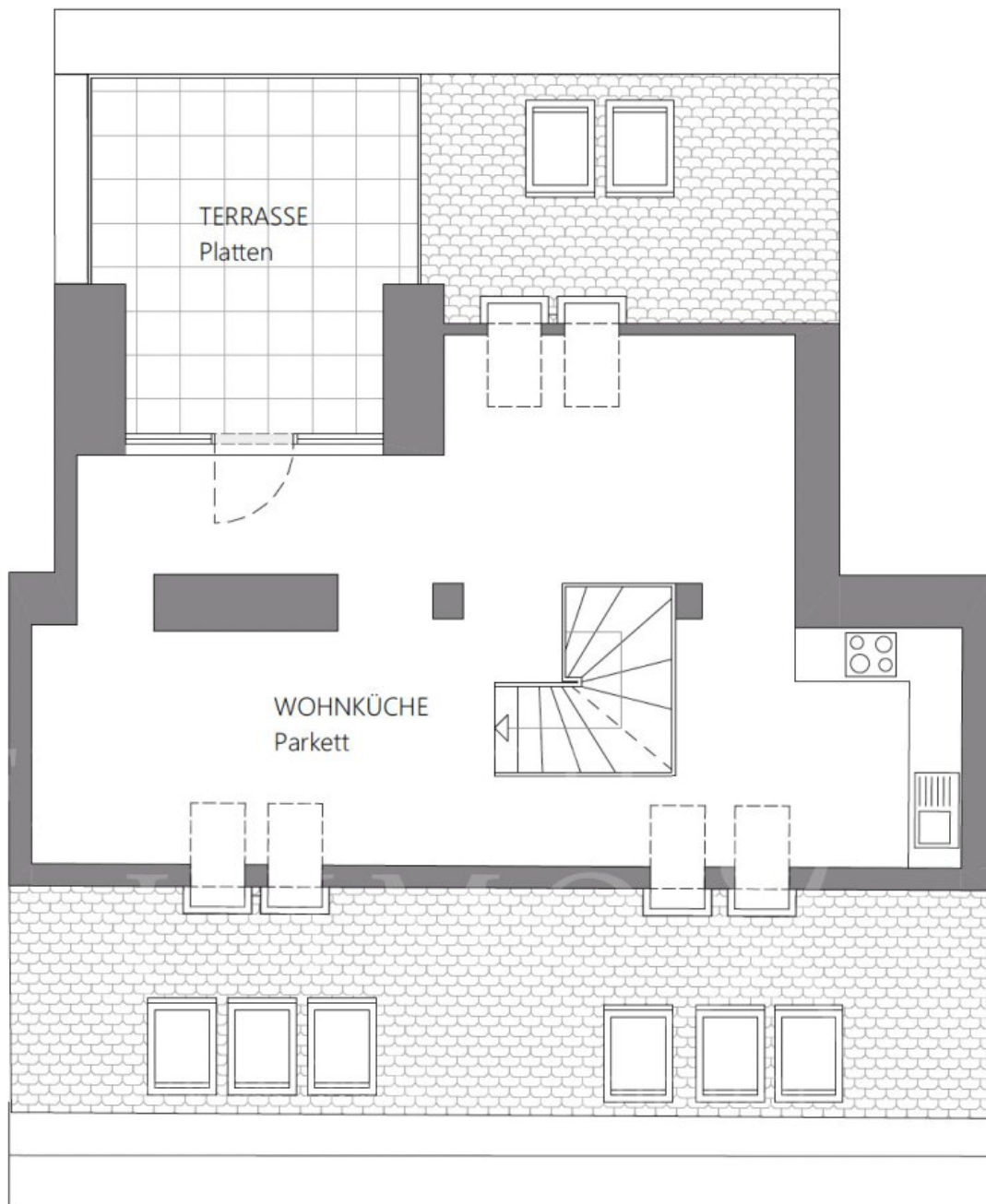












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der **Ungargasse 71, 1030 Wien**, Stiege 3, Top 12. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und repräsentativen Altbauensemble und überzeugt durch ihre besondere Architektur, die großzügige Raumwirkung sowie eine seltene Kombination aus Ruhe, Licht, Terrasse und urbaner Lage.

Die Wohnung verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 107 m²** und erstreckt sich über **zwei Ebenen** im 1. und 2. Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über die Ungargasse in ein sehr gepflegtes Gebäudeensemble. Ein Lift ist vorhanden und führt bis zum Halbstock, von dort gelangt man über wenige Stufen zur Wohnung.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt das Objekt ein besonderes Wohngefühl. Im unteren Bereich befinden sich ein Vorraum, mehrere Zimmer, ein Abstellraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten — ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder privater Rückzugsbereich.

Über eine schöne Holztreppe gelangt man in die obere Wohnebene. Dort befindet sich die großzügige, helle Wohnküche mit offenem Wohnbereich. Die Kombination aus Dachgeschossarchitektur, großen Fensterflächen, Dachflächenfenstern, Parkettboden und Galeriecharakter schafft eine warme, moderne und zugleich außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die **Terrasse mit Plattenbelag** und beeindruckendem Ausblick über die Dächer Wiens. Hier genießt man eine besondere Ruhe, viel Privatsphäre und einen weiten Blick über die Stadt. Die Terrasse eignet sich ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder als besonderer Platz mitten in Wien.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und mit Geräten ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist hell verfliest. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Der Abstellraum bietet praktische zusätzliche Staufläche.

Diese Wohnung ist keine gewöhnliche Dachgeschosswohnung, sondern ein echtes Unikat. Die großzügige Maisonette-Struktur, die Terrasse, der Lift, die absolute Ruhelage und der besondere Grundriss machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Raumaufteilung laut Plan

1. Dachgeschoss:

Vorraum, Zimmer, weiteres Zimmer, Abstellraum, Badezimmer und separates WC.

2. Dachgeschoss:

Großzügige Wohnküche mit Parkettboden und direktem Zugang zur Terrasse.

Highlights

- Außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette
- Ca. 107 m² Nutzfläche
- Zwei Ebenen: 1. und 2. Dachgeschoss
- Lift vorhanden, Zugang über Halbstock
- Absolute Ruhelage
- Großzügige Wohnküche im oberen Dachgeschoss
- Terrasse mit schönem Ausblick über Wien
- Helle Räume mit Dachflächenfenstern und großen Fensterflächen
- Schöne Parkettböden
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

- Praktischer Abstellraum
- Stilvolles Altbauensemble
- Besondere Architektur mit Holztreppe und Galeriecharakter
- Zugang über die Ungargasse
- Ideal für anspruchsvolle Mieter, die das Besondere suchen

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Ungargasse 71 im 3. Wiener Gemeindebezirk**. Die Lage verbindet eine sehr gute städtische Infrastruktur mit einem außergewöhnlich ruhigen Wohngefühl innerhalb des Gebäudes. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und die Wiener Innenstadt sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch ihre Lage im Dachgeschoss und die Ausrichtung innerhalb des Gebäudes ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Fazit

Eine einmalige Dachgeschoss-Maisonette mit ca. 107 m² Nutzfläche, Lift, Terrasse und beeindruckendem Wienblick. Die Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Architektur, helle Räume, hochwertige Parkettböden und eine absolute Ruhelage. Ein Objekt für Menschen, die urban wohnen möchten, aber dennoch Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein besonderes Wohnambiente legen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <250m

Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap