

**klimatisierte Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmer (116m²)
/ verfügbar ab Juli 2025**



Objektnummer: 5800

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

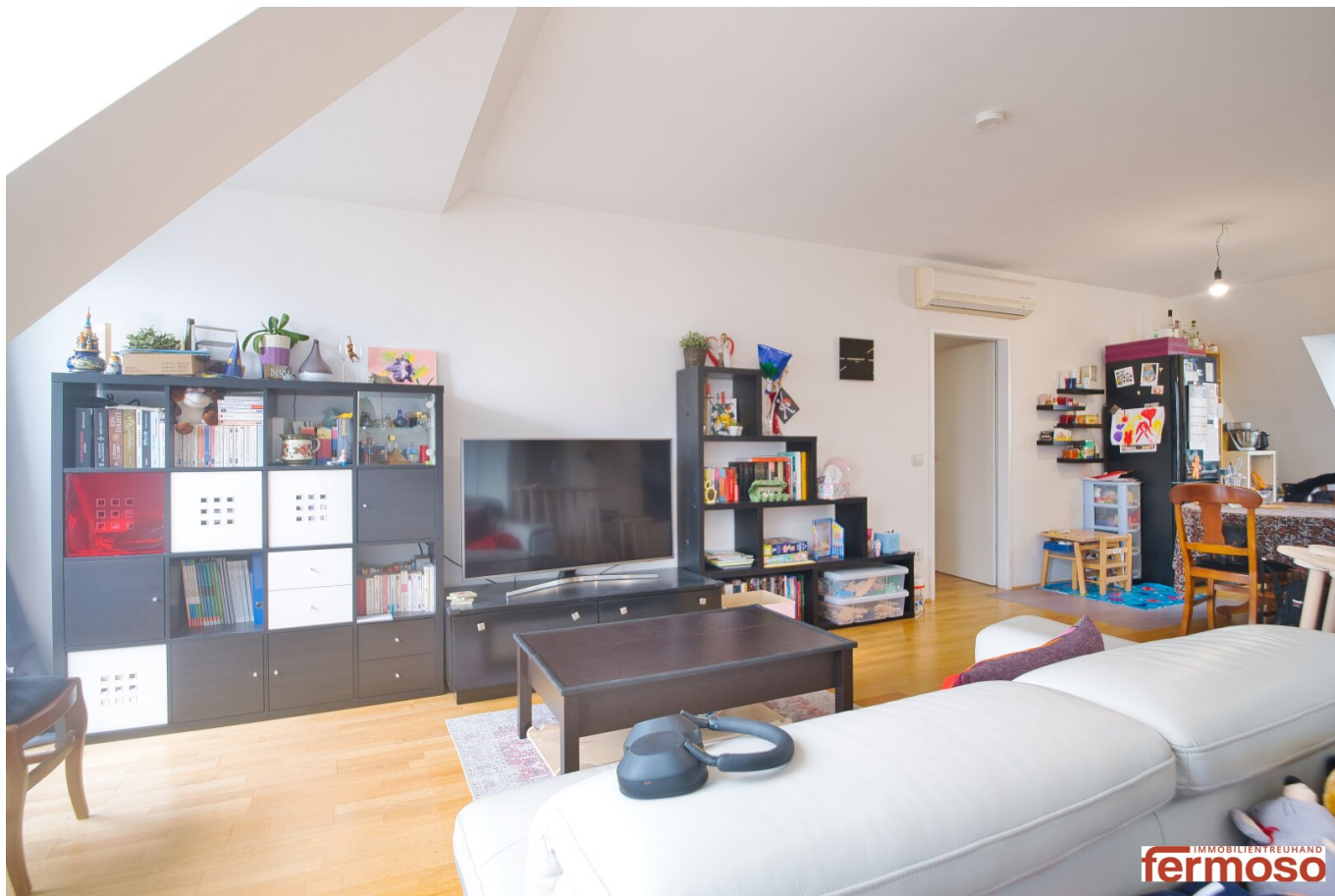
Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

Fermoso Immobilien treuhand GmbH

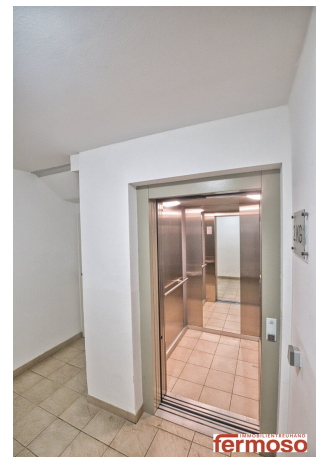


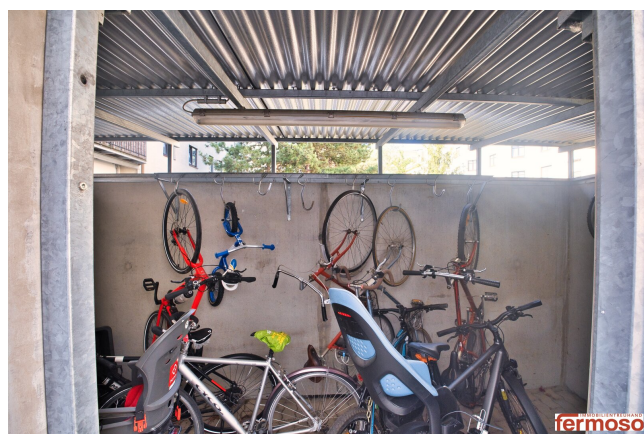
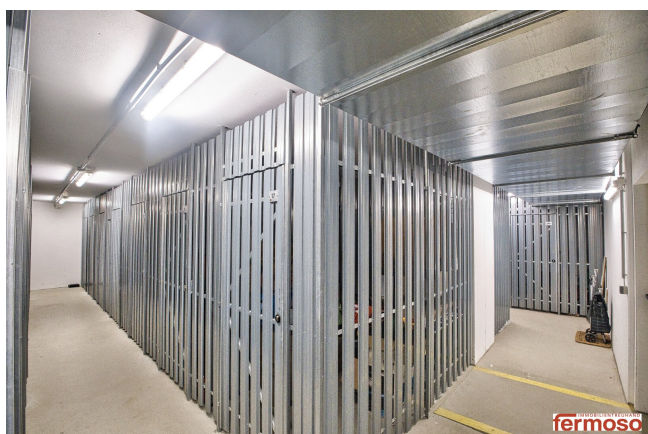












30

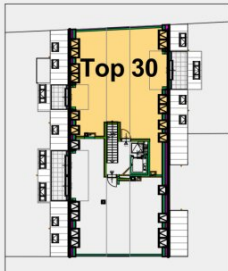
2.Dachgeschoss

116,71 m²

Terrassen: 11,10 m²

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**

fermoso IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese großzügige, helle und klimatisierte **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** ist ab **01. Juli 2025** verfügbar und befindet sich in absoluter Bestlage des 3. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt.

Mit einer großzügigen Fläche von **116,71 m²** und gelegen im Dachgeschoss eines gepflegten Neubaus (Baujahr 2011) bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Alle Zimmer verfügen über eine eigene **Klimaanlage**. Vermietet wird die Wohnung unmöbliert, ausgestattet mit einer hochwertigen **Einbauküche**.

Die Wohnung punktet mit einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie **drei Schlafzimmern**, die mit Flächen von ca. **15 m²**, **13,5 m²** und **13 m²** viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse bieten.

Das größte Schlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes elegantes **Tageslicht-Badezimmer mit Dusche** 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 **Stadtpark** 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** will be available from **July 1, 2025**, and is located in a prime area of the 3rd district, just a few minutes' walk from the city center.

With a generous space of **116.71 m²**, situated on the top floor of a well-maintained modern building (constructed in 2011), this apartment offers the highest level of living comfort. Every room is equipped with its own **air conditioning**. The apartment is rented **unfurnished**, featuring a high-quality **fitted kitchen**.

The apartment impresses with a spacious and light-filled living, dining, and kitchen area, as well as **three bedrooms** with sizes of approximately **15 m²**, **13.5 m²**, and **13 m²**, offering plenty of room for individual living needs.

The largest bedroom has a directly connected elegant daylight bathroom with a **shower** for your privacy and comfort. Additionally, a second, centrally located bathroom with a **double sink, shower, and bathtub** is available. A separate **toilet** with a hand basin and a **storage area** in the entrance complement the spacious layout.

The apartment features a **southwest-facing terrace**, ideal for enjoying warm summer evenings, and a **northeast-facing terrace**, perfect for breakfast or a weekend brunch with

friends.

The building also offers extensive amenities: an **underground garage**, spacious **cellar storage units**, secure **bicycle storage areas**, and a communal **laundry room** are available to residents.

A **parking space** in the underground garage can be rented optionally.

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

Public transportation is excellent – the following options are within close proximity:

- **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 months' rent security 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-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.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