

ERSTBEZUG - HOCHWERTIGE WOHNUNGEN IN DER UNGARGASSE



Objektnummer: 960/68110

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungargasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	125,41 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	2.737,94 €
Kaltmiete (netto)	2.065,50 €
Kaltmiete	2.489,04 €
Betriebskosten:	423,54 €
USt.:	248,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

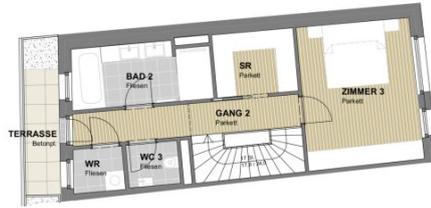




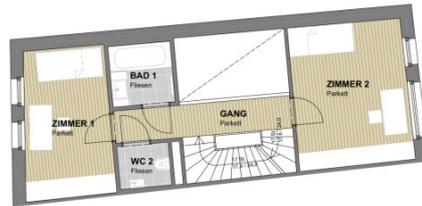




GRUNDRISS M 1 : 100
2.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS M 1 : 100
1.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS M 1 : 100
ERDGESCHOSS



GRUNDRISS
EG/OG1/OG2 - Top 13



VERMARKTUNGSPLAN

1030 WIEN
UNGARGASSE 41
EG/OG1/OG2
TOP 13

TOP 13

EG	
VR	7,82 m ²
KÜCHE	7,48 m ²
WC	1,95 m ²
AR	2,50 m ²
ZIMMER	26,84 m ²
SUMME	46,59 m²

1. OG

GANG	5,53 m ²
WC	2,08 m ²
BAD	3,38 m ²
ZIMMER	15,62 m ²
ZIMMER	11,98 m ²
SUMME	38,59 m²

2. OG

ZIMMER	15,57 m ²
GANG	7,08 m ²
SR	4,93 m ²
BAD	8,05 m ²
WC	2,10 m ²
VR	2,50 m ²
SUMME	40,23 m²

Summe	125,41 m²
+ Terrasse	9,99 m²
+ Garten	5,01 m²
+ Terrasse	4,88 m²
+ELR Top 13	6,54 m²



Vermarktungsplan ist nicht verbindlich, Vermarktungsgegenstände sowie
Lagebeziehungen sind nur die Maßstäbe für die Orientierung.
Die Flächen sind nicht verbindlich, Änderungen sind nicht für die Erstellung von
Einbaubeständen verbindlich - Information erforderlich.

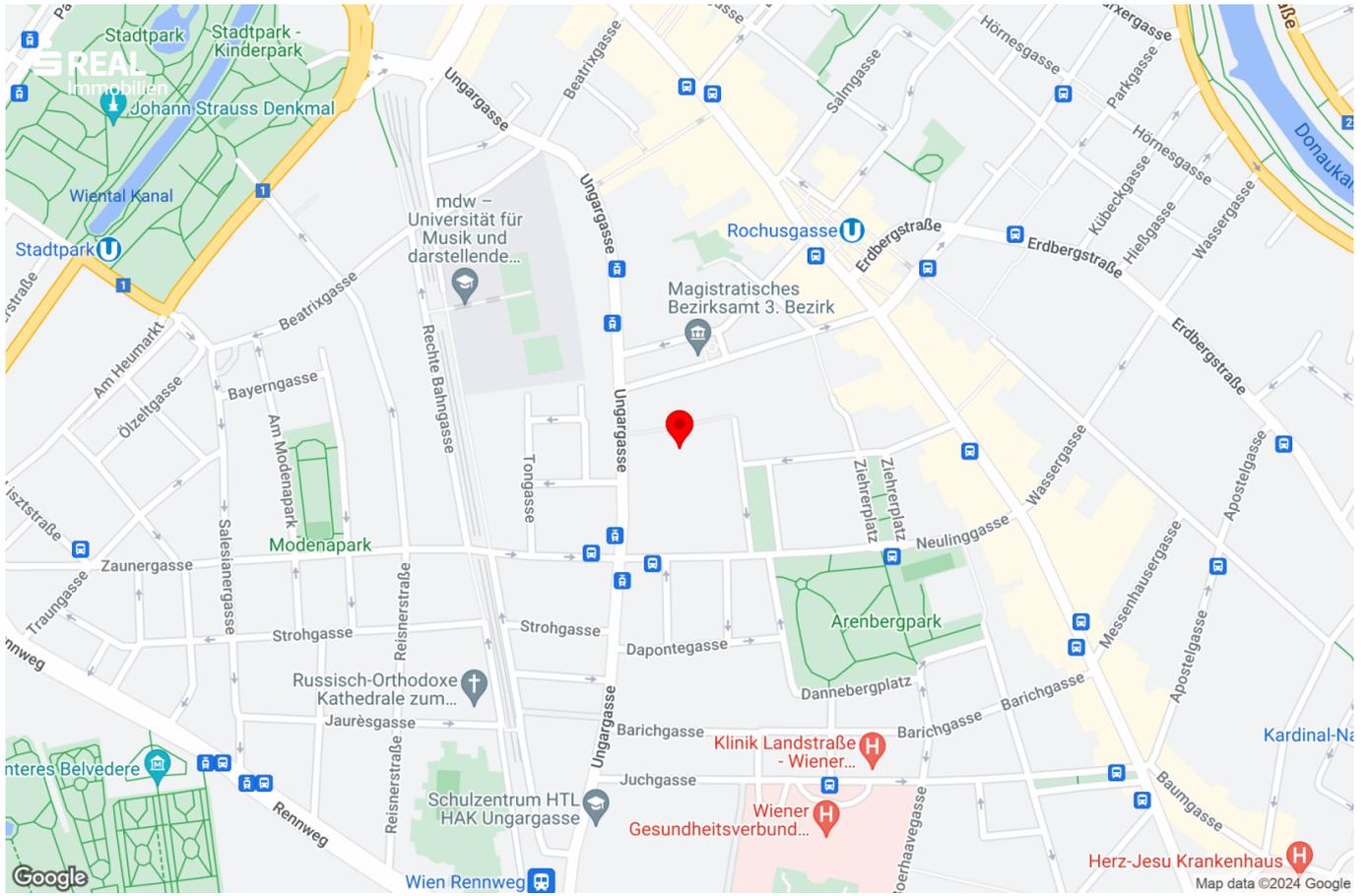
planverfasser



CAD Office Müller GmbH
Wienerstraße 30/4
2320 Schwechat
www.cadoffice.at

Die Ausführung der Räume sowie die Berechnung der
Quadratmeter dieses Vermarktungsplanes erfolgen auf
Grundlage der Bestandsaufnahme vom 12.02.2023.

NP
Stand
26.06.2023



Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einem neu gebauten Haus in der begehrten Ungargasse, nur einen Steinwurf vom idyllischen Arenbergpark und dem pulsierenden Rochusmarkt entfernt. Diese hochmoderne Wohnanlage bietet Ihnen den perfekten Wohnkomfort in einer der besten Lagen Wiens.

Die Beschreibung der konkreten Wohnung ist unten angeführt

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- 11 Wohnungen und zwei Townhäuser
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- 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
- Aufzug im Gebäude für bequemen Zugang

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

Die Befristung beträgt 5 Jahre.

Diese stilvolle Wohnungen bieten Ihnen ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Beim Anruf bitte unbedingt die Wohnungsnummer angeben.

***bitte beachten Sie, dass es bei den hofseitigen Wohnungen zu einer Lärmbelästigung kommen kann - im Innenhof werden noch kleine Villen gebaut.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen!

TOP 13 - TOWNHOUSE

Situiert im Innenhof - keine Straßengeräusche (*bitte die Baustelle im Innenhof beachten*)

EG: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum, WC - Terrasse

1. OG: zwei Schlafzimmer, Bad, WC

2. OG: Schlafzimmer, Schrankraum, Bad, Wc, Wirtschaftsraum - Terrasse

Extras: Raffstores, Klimaanlage

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <175m

Klinik <225m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <75m

Universität <300m

Höhere Schule <1.475m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <150m
Post <275m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap