

**Parkblick - Direkt am Modenapark - sanierte  
6-Zimmer-Wohnung (bis zu 4 Schlafzimmer) - 2 Balkone**



Zimmer

**Objektnummer: 960/69570**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1931
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	189,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Gesamtmiete</b>	3.200,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.470,69 €
<b>Kaltmiete</b>	2.909,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	379,73 €
<b>USt.:</b>	290,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



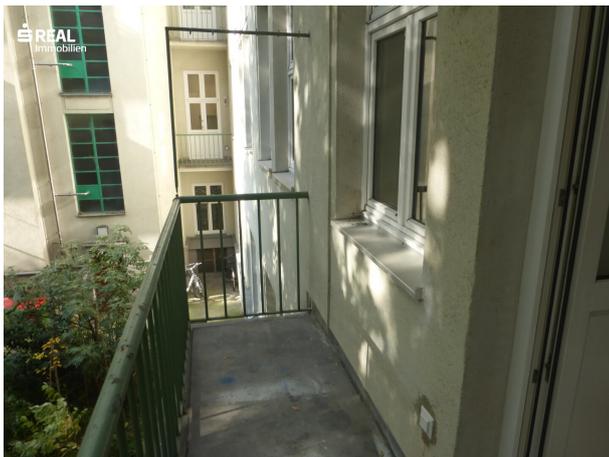
**Mag. Alexander Kepka**

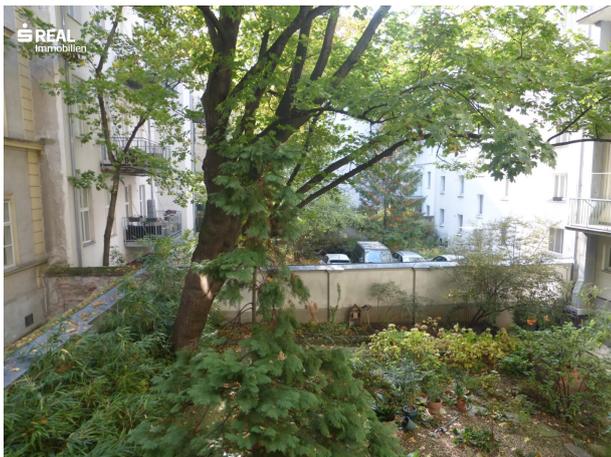
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60

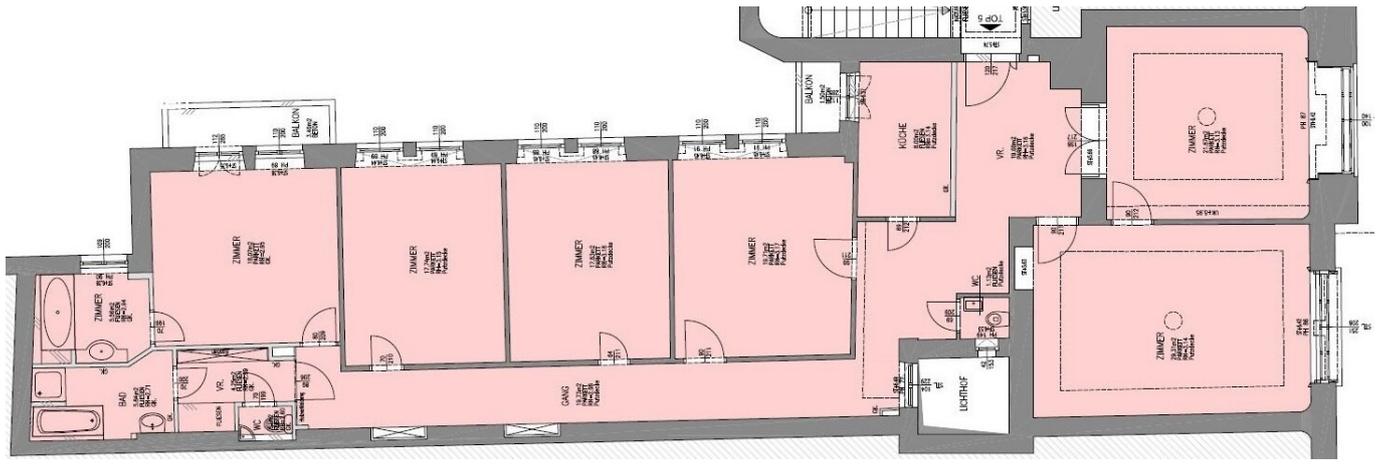


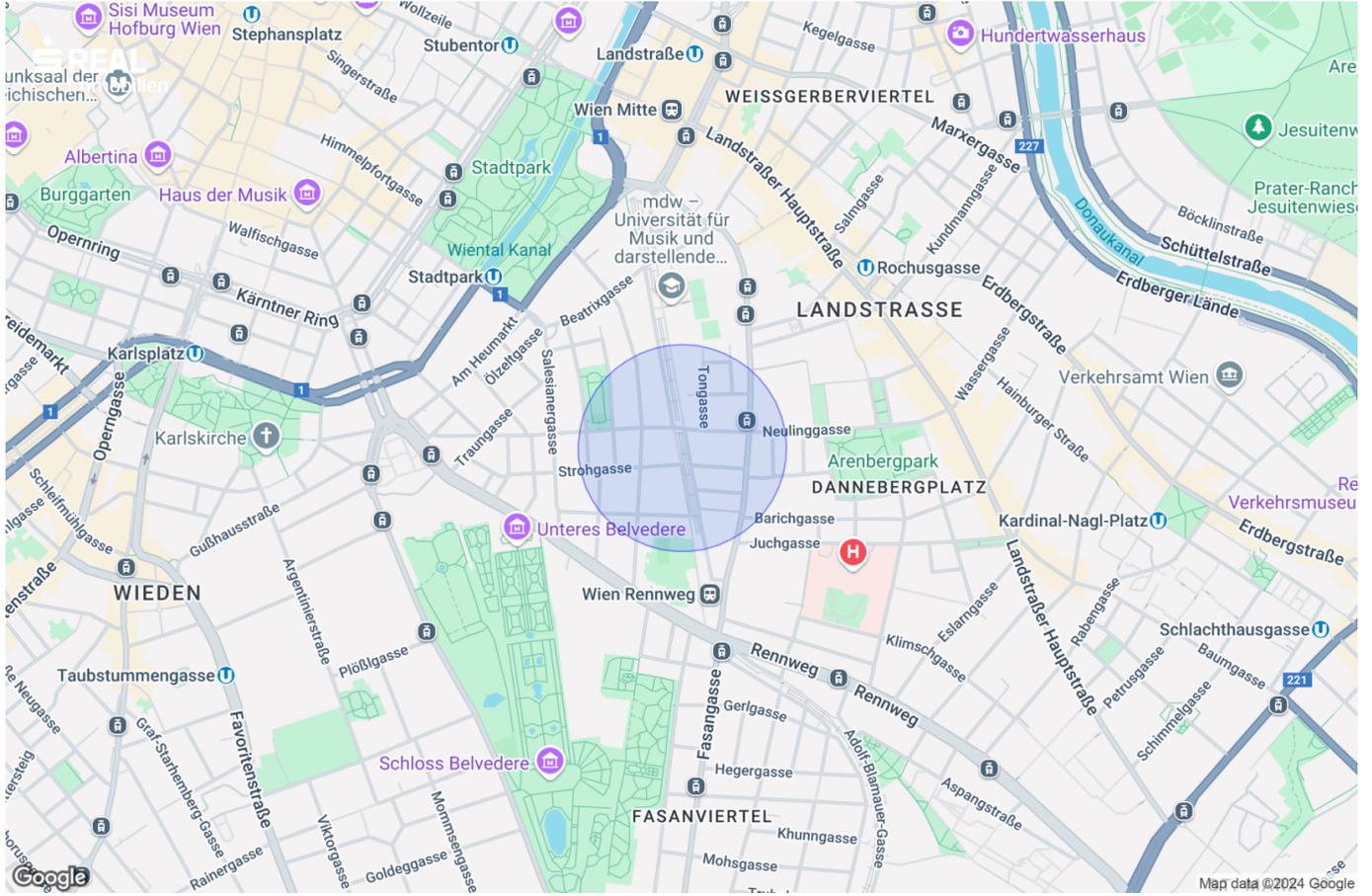












## Objektbeschreibung

In einem sehr schönen Stil-Altbau mit Baujahr 1931 befindet sich diese fast 190 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Liftstock.

Die beiden Zimmer, die den zusammen ca. 51 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich bilden, blicken direkt auf den Modenapark.

Die 4 weiteren Zimmer sind jeweils ca. 18 bzw. 20 m<sup>2</sup> groß und sind in den grünen Innenhof gerichtet.

Eines der Zimmer verfügt über einen 3,46 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die Küche ist modern ausgestattet und hat einen Klopfbalkon.

2 Bäder sind vorhanden: Eines ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das andere Badezimmer ist direkt mit einem Zimmer verbunden und mit einer Badewanne ausgestattet und hat Tageslicht.

Die Räume sind bis zu 3,10 m hoch. Schöner Parkettboden ist in der ganzen Wohnung verlegt. Der Gangbereich wird von bereits eingebauten Deckenspots erleuchtet.

Die Kosten für Heizung (Fernwärme) und Warmwasser betragen derzeit **zusätzlich** € 454,15 pro Monat.

360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3101805?accessKey=67d2>

Die Lage am Modenapark ist perfekt. Sie befinden sich direkt im Botschaftsviertel des 3. Bezirks und können zu Fuß das Belvedere, den Stadtpark und den 1. Bezirk erreichen.

Die U4 Stadtpark und die Buslinie 4A stehen unmittelbar zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **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