

**Parkblick - Direkt am Modenapark - repräsentatives
6-Zimmer-Büro**



Vorraum

Objektnummer: 960/70783

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1931
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	189,34 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 78,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaltmiete (netto)	2.470,69 €
Kaltmiete	2.909,17 €
Betriebskosten:	379,73 €
Sonstige Kosten:	58,75 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



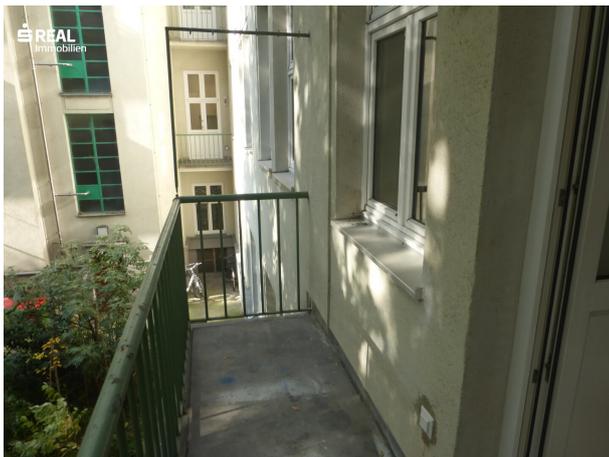
Mag. Alexander Kepka

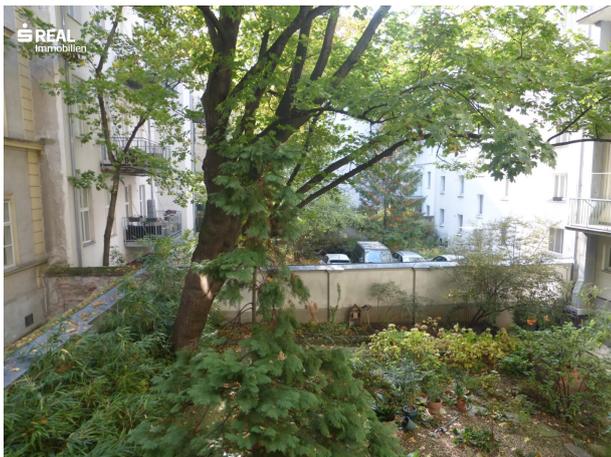
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

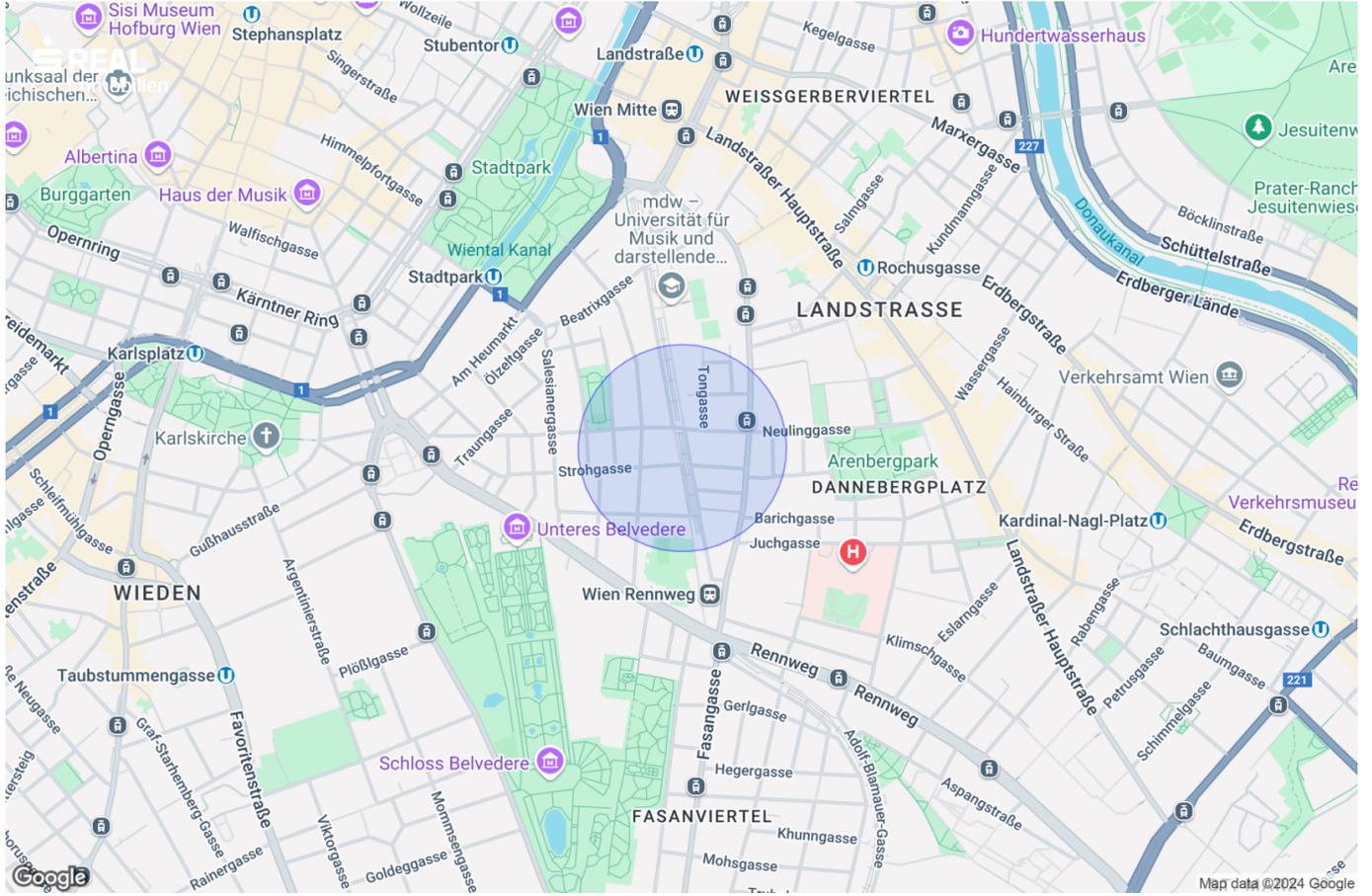












Objektbeschreibung

In einem sehr schönen und seltenen Stil-Altbau mit Baujahr 1931 befindet sich dieses fast 190 m² große, repräsentative Objekt im 1. Liftstock.

Es ist als Wohnung konzipiert, kann aber als Büro genutzt werden.

Das Haus und das Objekt stehen unter Denkmalschutz. Änderungen im Objekt sind nicht möglich!

2 Zimmer blicken direkt auf den Modenapark, die anderen Räumlichkeiten sind zum grünen Innenhof orientiert.

Das größte Zimmer hat ca. 29 m², die anderen 5 Zimmer sind zwischen 18 und 21 m² groß.

Weiters gibt es eine komplett ausgestattete Küche, 2 Bäder, 2 Balkone.

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

Die Miete beträgt € 2.909,17 zzgl. 20% Ust.

Die Kosten für Heizung (Fernwärme) und Warmwasser betragen derzeit **zusätzlich** € 388,69 exkl. Ust. 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, S-Bahn Wien Mitte 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