

**Toplage: Ruhige 6-Zi. Altbauwohnung saniert, im 4.
Liftstock mit Balkon**



Objektnummer: 5249

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1931
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Gesamtmiete	3.874,62 €
Kaltmiete (netto)	2.616,10 €
Kaltmiete	3.084,98 €
Betriebskosten:	402,21 €
Heizkosten:	411,79 €
USt.:	377,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kotthaus

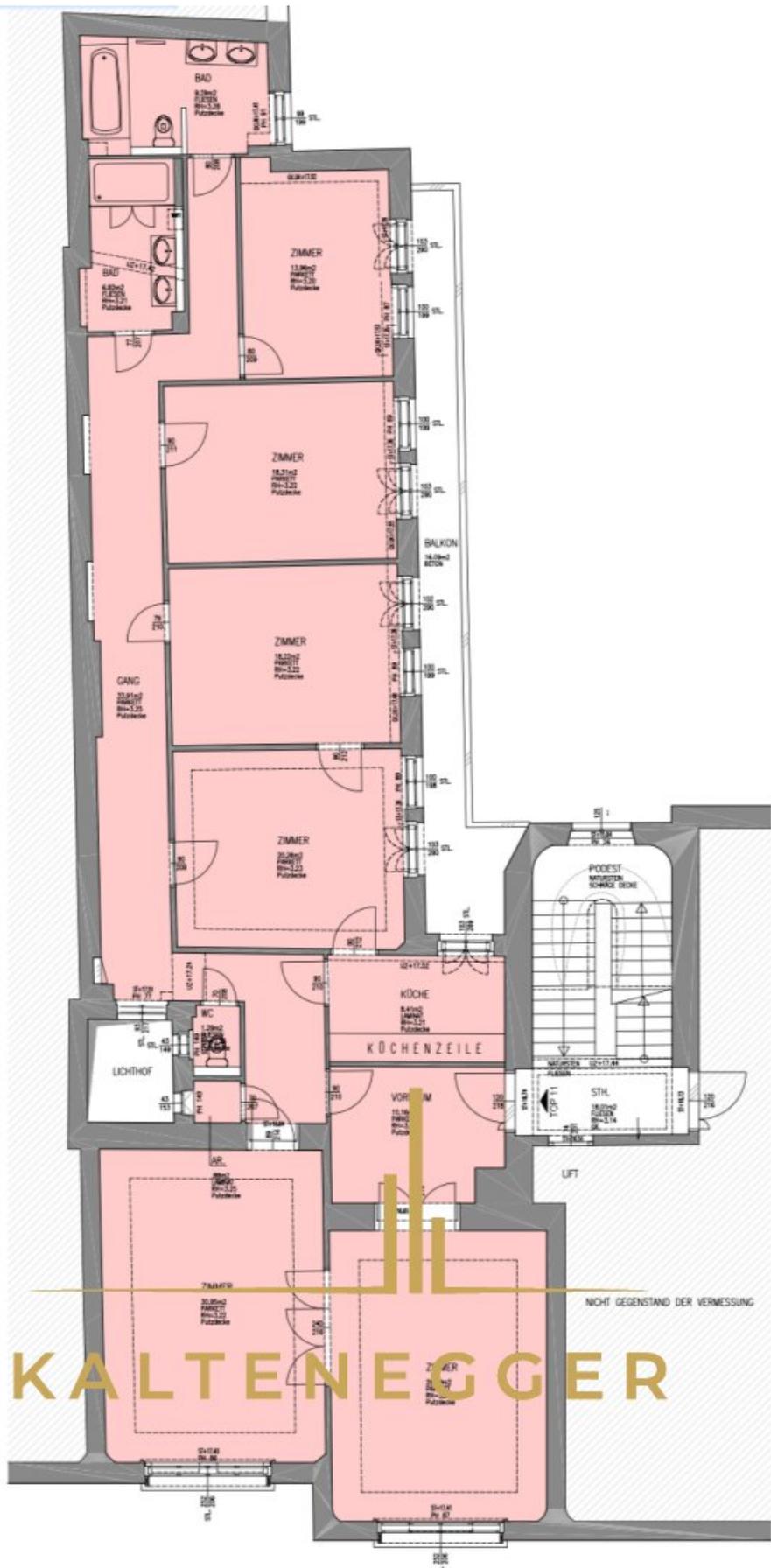












KALTENEGER

Objektbeschreibung

Sanierte Altbauwohnung am Modenapark

Zur Miete steht eine großzügige Altbauwohnung mit 6 Zimmern im 4. Liftstock eines noblen Hauses, welches durch Friedrich Mahler um ca. 1930 errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von 200 m² haben Sie viel Raum für individuelle Gestaltung und komfortables Wohnen oder Arbeiten.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- 6 zentral begehbare Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, sei es als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume
- zwei moderne Badezimmer und insgesamt 2 WCs sorgen für Komfort.
- der gesamte Wohn- und Schlaf- und Arbeitsbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre
- das Haus wird über Fernwärme beheizt
- die neu eingerichtete Küche ist funktional ausgestattet

Besonderheiten:

Ein Balkon erstreckt sich entlang der Schlaf- und Arbeitszimmer und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Lage:

Die Wohnung im elitären Botschaftsviertel liegt in ruhiger, aber zentraler Lage am Modenapark, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und anderen Annehmlichkeiten in der Nähe.

Diese elegante Altbauwohnung verbindet stilvolles Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage und ist ideal für alle, die großzügigen Raum und Ruhe in der Stadt suchen.

Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Wohnsalon** (westseitig)
- **Esszimmer/weiteres großes Zimmer** (westseitig)
 - Flexibel nutzbarer Raum, der als Esszimmer oder nach Bedarf für andere Zwecke genutzt werden kann.

- **Küche**
 - Kleine, neue funktionale Küche, ideal für die tägliche Nutzung und ausgestattet mit modernen Geräten.

- **Schlafzimmer 1 - 4 / Arbeitsräume / Balkon**

- Vier ruhig gelegene Zimmer, die als Schlafzimmer oder Arbeitsräume genutzt werden können. Alle Zimmer haben Zugang zum Balkon.
- Der Balkon erstreckt sich entlang der Schlafzimmer und Arbeitsräume und bietet eine schöne Aussicht

- **Badezimmer mit Badewanne**

- Großes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC

- **Badezimmer mit Dusche**

- Weiteres Badezimmer, ausgestattet mit einer Dusche, Doppel-Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- **WC für Gäste**

- Separate Gästetoilette für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre

Für Heizung und Warmwasser ist monatlich ein Akonto von 481,14 € für die Fernwärme zu entrichten.

Die Miete beträgt

Die Gesamtmiete inklusive Heizkostenpauschale beträgt 3.874,62 €

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.