

**Helle, ruhige 4-Zimmer Wohnung | separate Küche |
Loggia | Blick über den Modenapark | U3 & U4 Gehweite**



Objektnummer: 555

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Modenapark 12
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.995,47 €
Kaltmiete (netto)	1.585,00 €
Kaltmiete	1.814,06 €
Betriebskosten:	229,06 €
USt.:	181,41 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

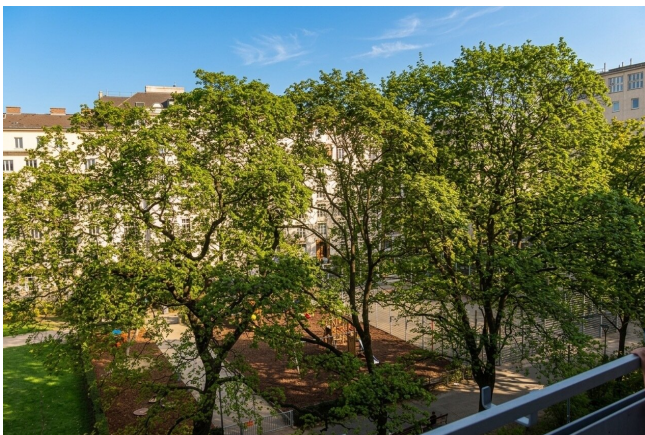
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, G
1140 Wien

T +43 650 8566764

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



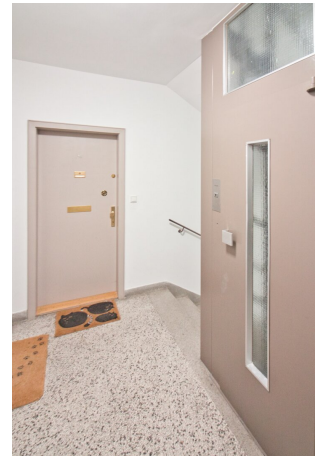
gstermin zur



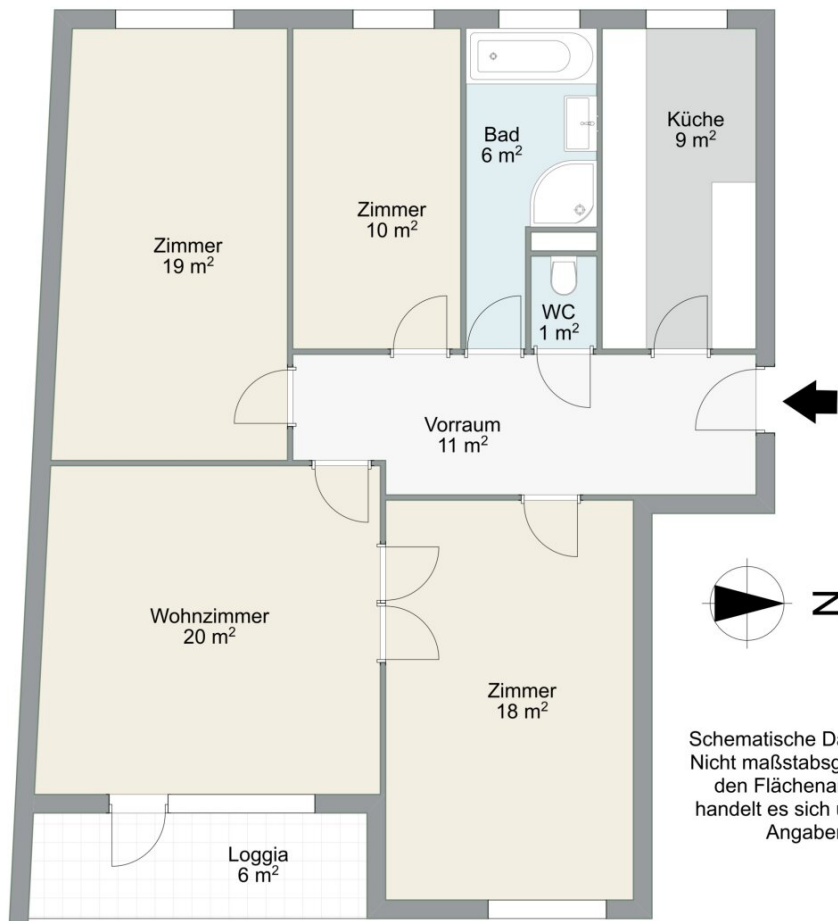












Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgetreu. Bei
den Flächenangaben
handelt es sich um Circa-
Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zur ANMIETUNG an:

Schöne, ruhige und helle 4-Zimmer Wohnung mit separater Küche und Loggia in bester Lage

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser **hellen und ruhigen 4-Zimmer-Wohnung** in attraktiver Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, einer **separaten Küche**, drei gut nutzbaren Schlafzimmern und einer nach Osten ausgerichteten **Loggia mit Blick über den Modenapark**.

ÜBER DIE WOHNUNG

Factbox

- Wohnung 2011 generalsaniert
- Wohnhaus 2025 saniert
- alle Räume zentral begehbar
- ca. 96 m² im Wohnungsinnen
- ca. 6 m² Loggia
- großes Vorzimmer
- separates WC

- separate Küche (mit Fenster) und kleinem Essplatz
- Tageslicht-Bad mit Badewanne und Dusche
- großzügiger Wohnbereich mit Loggia
- 3 Schlafzimmer
- dazugehöriges Kellerabteil
- Parkplatz im Innenhof anmietbar

Mit dem Aufzug erreichen Sie den **4. Liftstock** des gepflegten und 2025 sanierten Wohnhauses aus den 60er Jahren. Die Wohnung selbst wurde 2011 generalsaniert.

Über eine Sicherheitseingangstüre gelangen Sie in das großzügige **Vorzimmer**. Dieses bildet den zentralen Eingangsbereich und erschließt sämtliche Räume der Wohnung. Die **zentrale Begehrbarkeit** sorgt dabei für eine klare und praktische Raumaufteilung.

Rechter Hand befindet sich die **separate Küche mit Fenster**, die neben einer vollständigen Ausstattung auch Raum für einen kleinen Essplatz bzw. Barbereich bietet. Daneben liegen das **separate WC** sowie das Tageslicht-**Badezimmer mit Badewanne und Dusche**.

Ebenfalls rechter Hand befinden sich zwei **Schlafzimmer mit ca. 10 und 19 m²**, die jeweils in Richtung des ruhigen Innenhofs nach Westen ausgerichtet sind.

Auf der linken Seite liegt ein weiteres **Zimmer mit ca. 18 m²**, das sich sowohl als **Esszimmer als auch als drittes Schlafzimmer** nutzen lässt. Es ist sowohl vom Vorzimmer als auch vom Wohnzimmer aus begehbar und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das besondere Highlight der Wohnung ist das nach Osten ausgerichtete, ca. **20 m² große Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur vorgelagerten, ca. **6 m² großen Loggia**. Von hier genießen Sie einen schönen **Blick über den Modenapark** und profitieren zugleich von einem angenehm privaten Außenbereich.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gaszentralheizung**. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **Elektroboiler in der Küche**.

Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf € 1.995,47 und inkludiert den Hauptmietzins, die Betriebskosten und die Umsatzsteuer.

Heizkosten kommen noch hinzu und betragen aktuell EUR 122,23 pro Monat.

Ein Stellplatz im Innenhof wird vorzugsweise für EUR 95,-- pro Monat mitvermietet.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und **2025 sanierten Wohnhaus** aus den 1960er-Jahren in attraktiver Lage im **Botschaftsviertel** des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung selbst wurde 2011 generalsaniert und liegt im **4. Liftstock**.

Die **U3-Station Rochusmarkt** erreichen Sie in ca. 8 Gehminuten, die **U4-Station Stadtpark** in rund 10 Gehminuten. Zusätzlich sorgen die **Straßenbahnlinien 0 und 1** sowie die **Buslinie 4A** für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung.

Der 3. Bezirk punktet mit **hervorragender Infrastruktur** und **zentraler Lage**. Supermärkte, Trafiken, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der **1. Wiener Gemeindebezirk** ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Erholung und Freizeit liegt der **Modenapark** direkt vor der Haustüre. Die umliegenden **Lokale, Cafés und Restaurants** machen die Lage auch abseits des eigenen Zuhauses besonders lebenswert.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!

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 <100m

Apotheke <175m

Klinik <175m

Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <325m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <775m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <150m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap