

# Mondänes Apartment - Am Modenapark - Toplage - großer Balkon



Entrée - Blick in die Wohnküche

**Objektnummer: 7311/590**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert                      |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 67,30 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 67,30 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 1,30 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.479,41 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.075,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.247,27 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 142,27 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 87,01 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 145,13 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

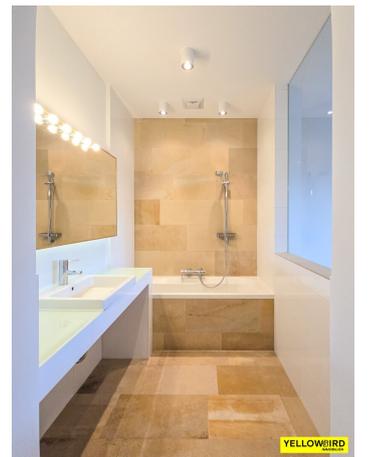
**Mag. Karl Urban**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH  
Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +436609194843

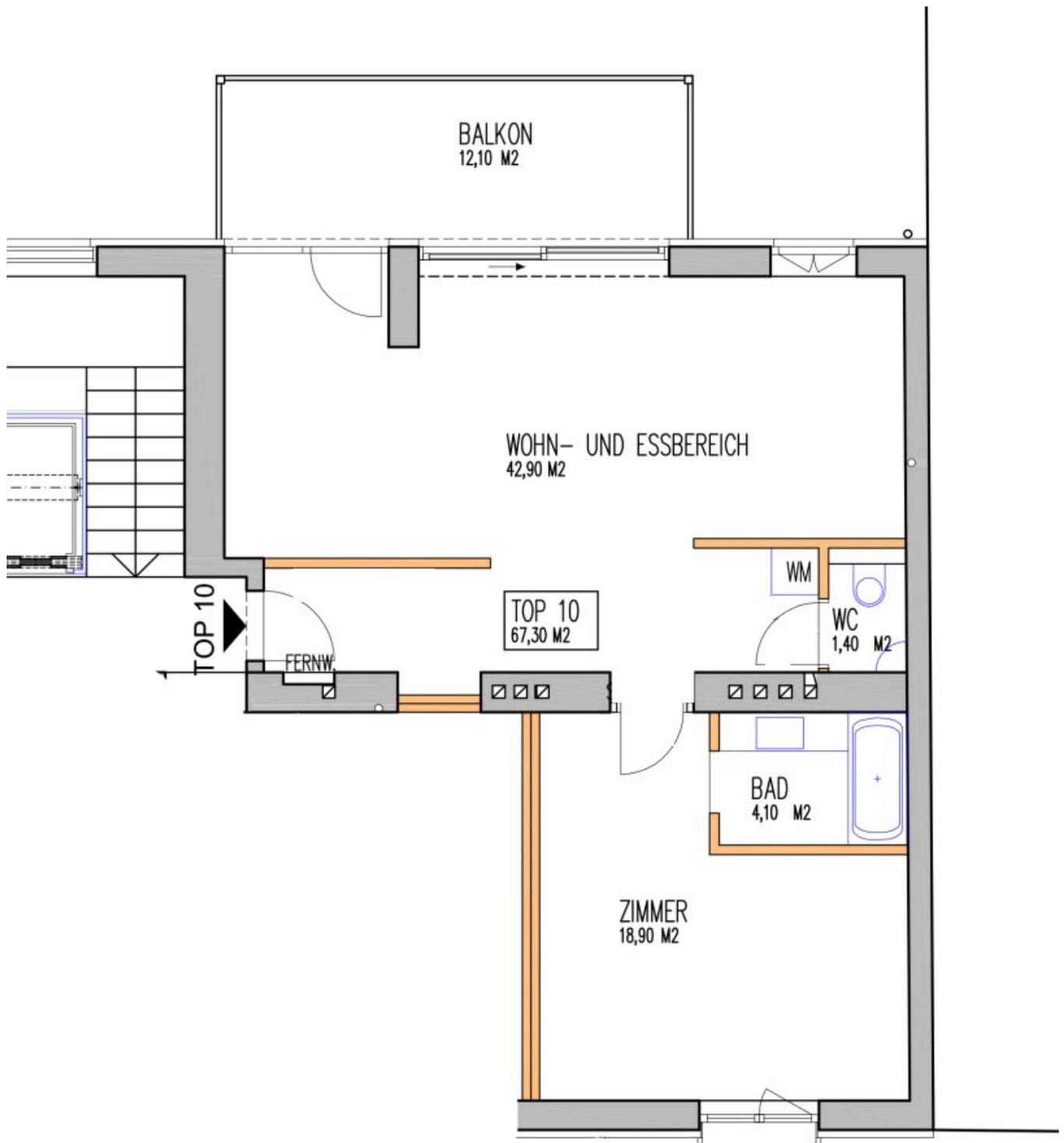
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Fläche ohne Balkon

67,3 **YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### MONDÄNES APARTMENT AM MODENAPARK

**67 m<sup>2</sup> - 2 Ebenen - 2 Zimmer - Balkon - Heizung inkludiert**

Raumaufteilung

- Vorraum, Diele
- Wohnküche ~ 43m<sup>2</sup> mit Ensuite-Balkon
- Schlafzimmer mit luxuriösem Ensuite-Bad
- WC

Ausstattung:

- Außenrollos mit Fernbedienung
- Fußbodenheizung
- hochwertige Parkettböden
- hochwertige, vollausgestattete Küche
- exklusive Bäderausstattung
- Sicherheitseingangstüre
- Lift
- absolut trockener Keller

### Kosten:

|          |              |
|----------|--------------|
| HMZ:     | € 1.075,00.- |
| BK:      | € 142,27.-   |
| Heizung: | € 87,01.-    |

Sonstiges: € 30,00.-

USt.10% € 121,73.-

USt. 20% € 23,40.-

**Gesamtmiete (brutto) : € 1,479,41.-**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <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