

## **IDEAL GESCHNITTENE 2 ZIMMER WOHNUNG - BARRIEREFREI**



**Objektnummer: 960/72958**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

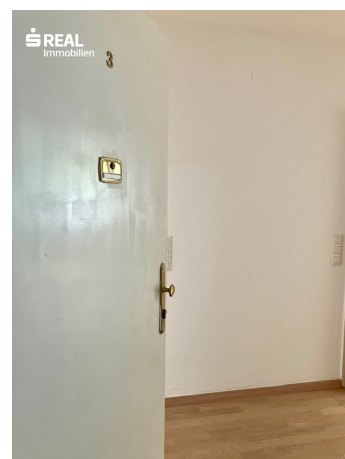
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ettenreichgasse                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,30 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 49,30 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 1,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 97,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 2,05                           |
| Gesamtmiete                   | 838,81 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 590,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 762,55 €                         |
| Betriebskosten:               | 172,55 €                         |
| USt.:                         | 76,26 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

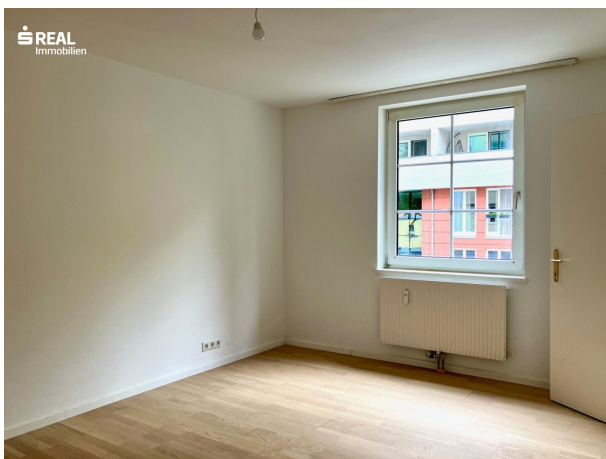
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

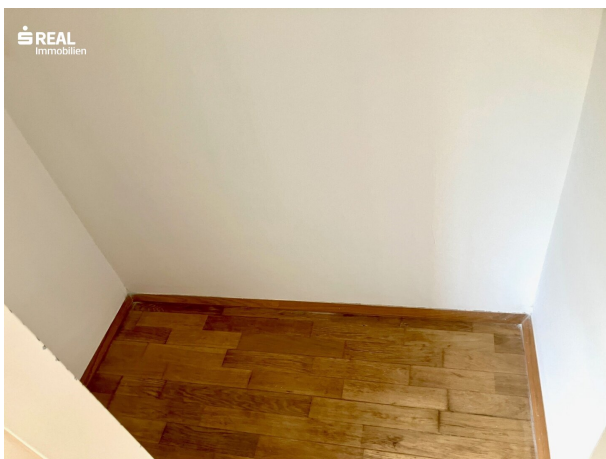
## Ihr Ansprechpartner

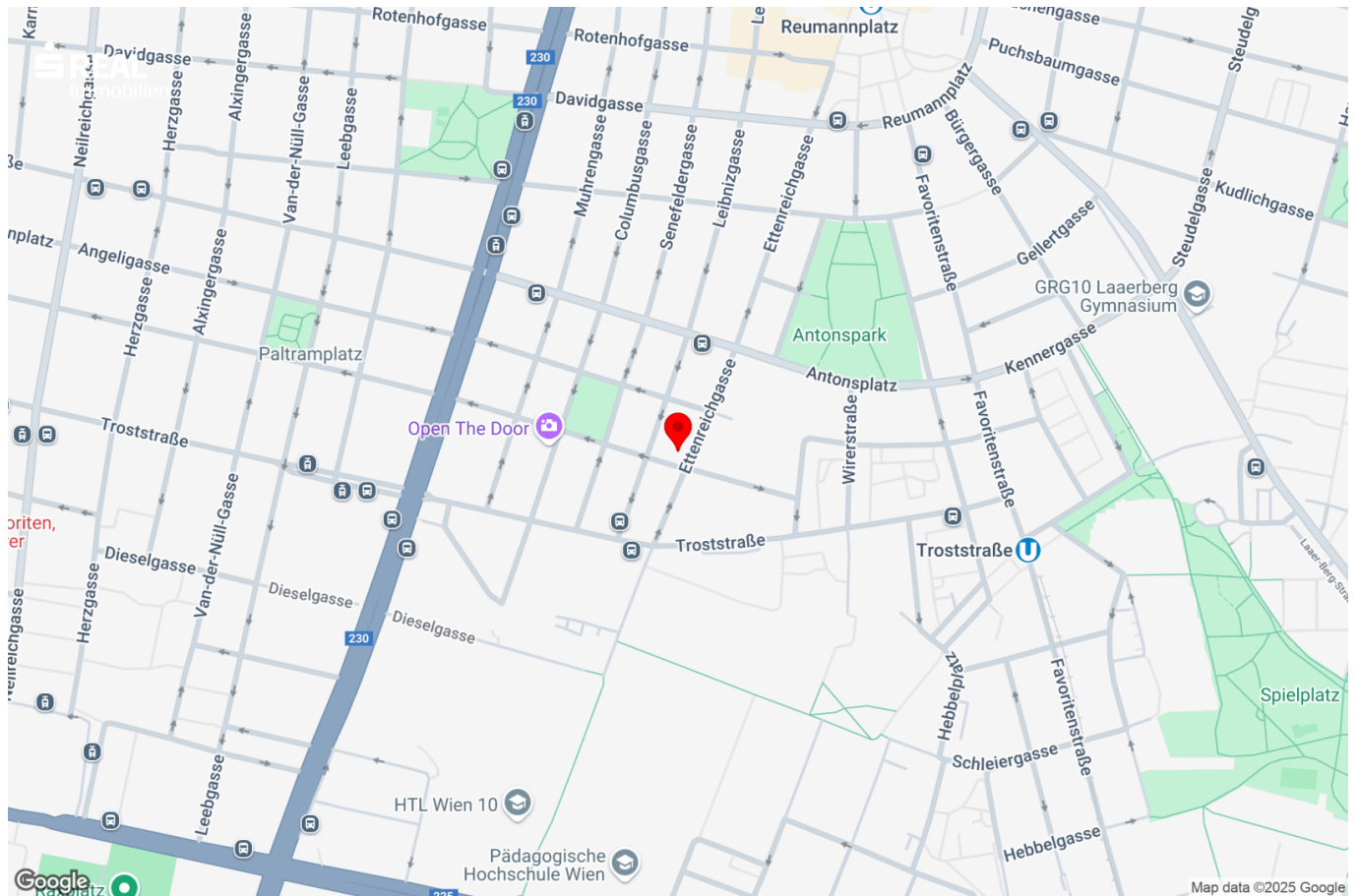


DI (FH) Andreas Kolar











## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 49 m<sup>2</sup> große, 2-Zimmer-Wohnung** in beliebter Wohngegend des 10. Bezirkes. Die Wohnung liegt nahe dem Antonspark und nahe der Einkaufsstraße Favoritenstraße.

Die **barrierefrei** erreichbare Wohnung im **1. Liftstock** bietet eine gute Raumaufteilung sowie eine gute öffentliche Anbindung und Nahversorgung.

Vor dem Fenster befindet sich ein schöner Baum wodurch man sogar Grünblick hat, wobei die Wohnung dadurch aber nicht dunkel ist.

In der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf und nach Verfügbarkeit ein KFZ Stellplatz für € 80,-/ mtl. inkl. Ust. angemietet werden.

### Raumaufteilung

Vorzimmer, Wohnküche mit Kochnische, Schlafzimmer, begehbare Garderobe, Badezimmer, getrennte Toilette.

Zudem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet. Im Haus gibt es auch einen großzügigen Fahrradabstellraum.

### Ausstattung

Die Wohnküche bietet genügend Stauraum, diverse Geräte und ein großes Fenster.

Das verflieste Badezimmer verfügt über einen Waschtisch und eine Wanne.

### Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, nur wenige Gehminuten von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Somit sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Orte in Wien.

### Konditionen

Die Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet, wobei der Vermieter beabsichtigt längerfristig zu vermieten.

Notwendige Unterlagen zur Anmietung:

Einkommensnachweis der letzten 3 Monate, Meldezettel, Kopie eines Lichtbildausweises.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weitere Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.