

**2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse nahe U1
Troststraße**



2M

Objektnummer: 1774

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ettenreichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Gesamtmiete	1.099,80 €
Kaltmiete (netto)	781,00 €
Kaltmiete	999,82 €
Betriebskosten:	218,82 €
USt.:	99,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.

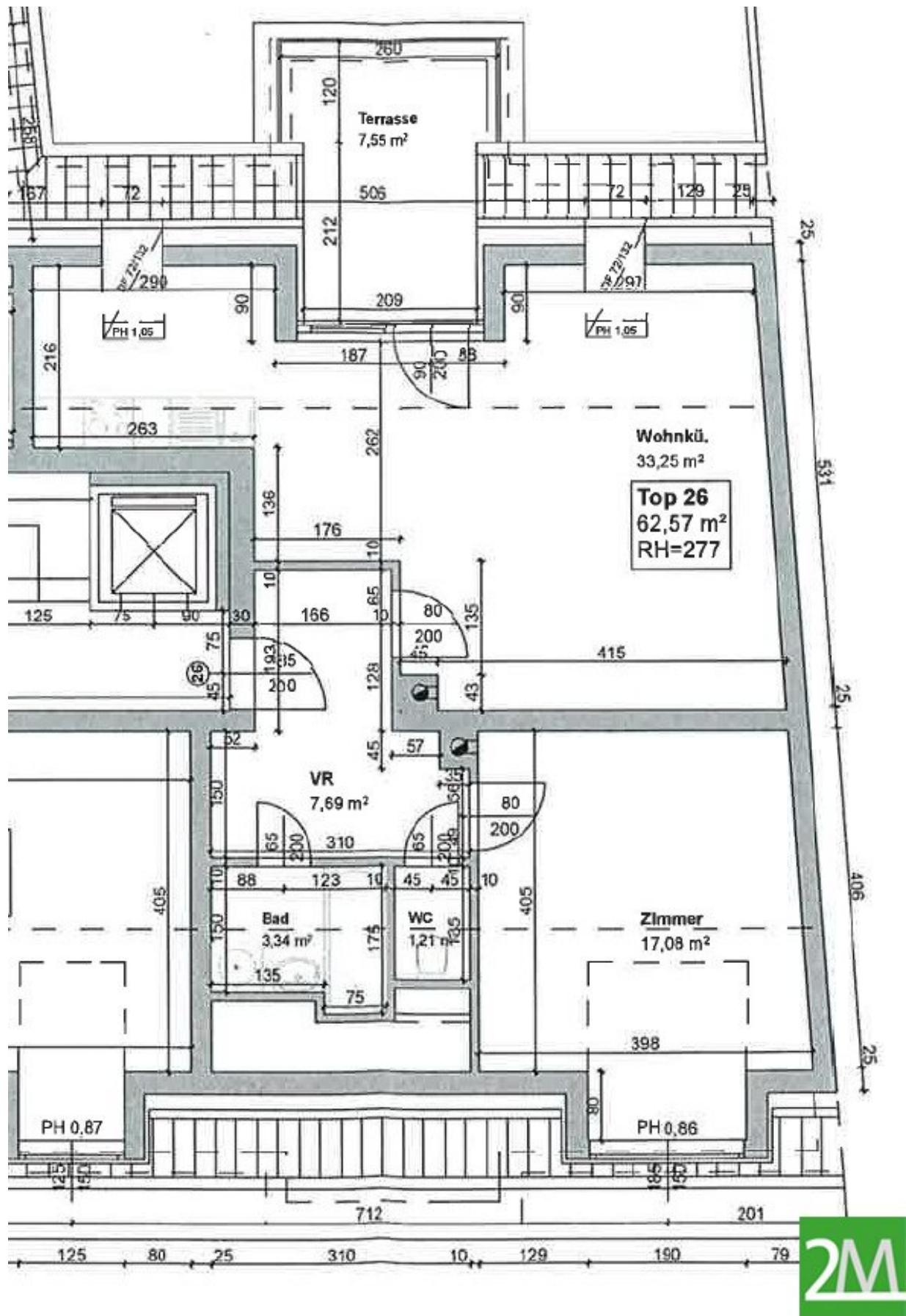
Elisabethallee 42A/B
1130 Wien

T +43 650 8022435

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse und einer Wohnfläche von rd. 63m². Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines älteren Neubaus in der Ettenreichgasse und wird auf 5 Jahre befristet vermietet. Eine **Videotour** durch die Wohnung steht auf der Plattform zur Verfügung und kann bei Bedarf auch gerne zugeschickt werden.

WICHTIG: Bitte beachten Sie die Bonitätsvorgaben des Eigentümers, bevor Sie eine Anfrage stellen.

Die wichtigsten Infos zur Wohnung auf einen Blick

- Geräumige Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse (hofseitig)
- Moderne Einbauküche
- Schönes Schlafzimmer mit Fernsicht
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- Zustand: Frisch ausgemalt, Küche neu eingebaut, kleinere Sanierungs- und Reinigungsarbeiten (z.B. im Badezimmer) erledigt
- Betriebskostenanpassung ab 01/2026 ca. 82€/Monat höher
- Kellerabteil vorhanden
- **Bonität: Haushaltseinkommen mind. 2.750€ netto/Monat (über die Gehaltszettel der letzten drei Monate nachzuweisen), Bürgschaft möglich**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Nähe zur U1-Station Troststraße sowie zahlreichen Bus- und Straßenbahnverbindungen in der Umgebung sehr gut gegeben. Auch mit dem Auto sind Sie gut angebunden.

Für weitere Auskünfte sowie eine Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: mm@2m-immobilien.at

www.2m-immobilien.at

Hinweis:

Es wird festgehalten, dass die Firma 2M Immobilien e.U. nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den Vermieter tätig ist. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Informationsblatt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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