

**Sanierung in Vorbereitung: Geräumige
3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung nahe Bahnhof Ottakring**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1776

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thaliastraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1994
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.499,32 €
Kaltmiete (netto)	1.229,00 €
Kaltmiete	1.363,02 €
Betriebskosten:	134,02 €
USt.:	136,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



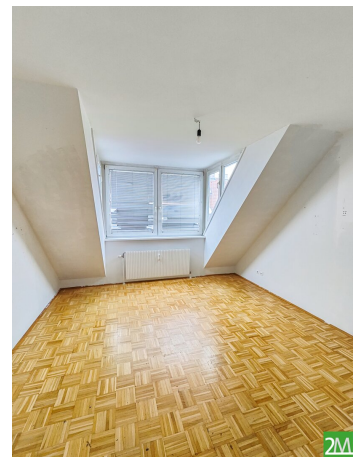
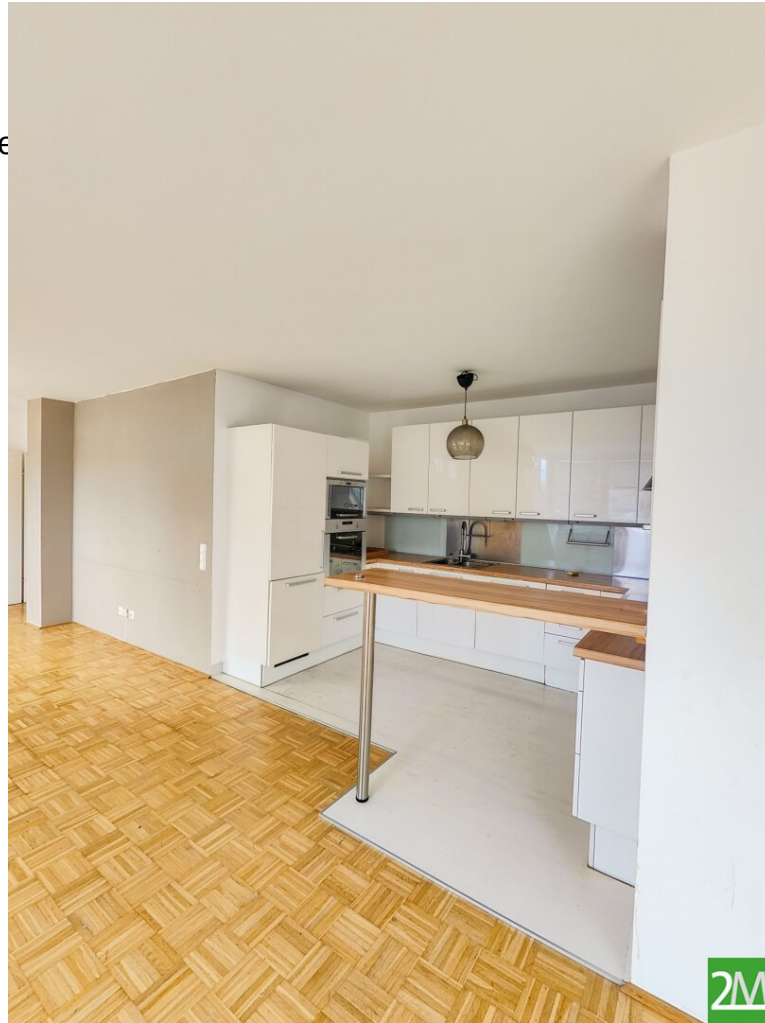
Mathias Mesaric, MA

2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15
1130 Wien

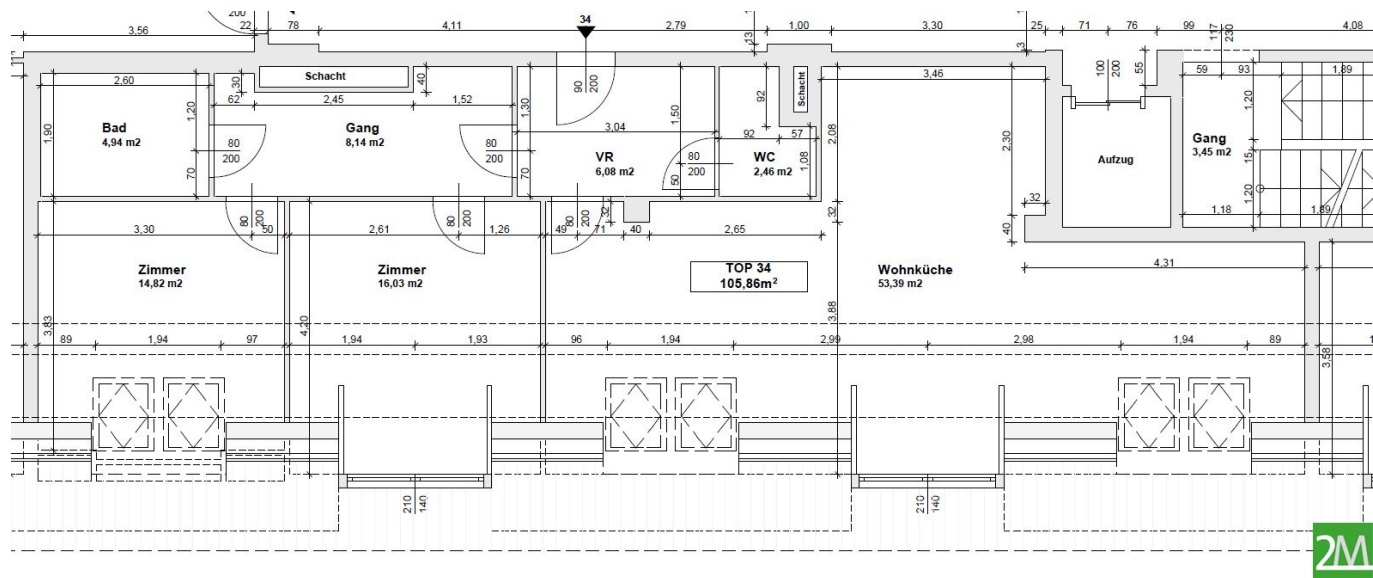
T +43 650 8022435

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit einer Wohnfläche von rd. 106m². Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines älteren Neubaus in der Thaliastraße unweit vom Bahnhof Ottakring 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 (süd- und straßenseitig)
- Zwei Schlafzimmer (süd- und straßenseitig)
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- **Geplante Sanierungsarbeiten:** Gesamte Wohnung ausmalen, Boden in den Schlafzimmern schleifen und lackieren, Kühlschrank neu, Türen einstellen
- Bezugsfertig voraussichtlich ab Februar 2026; Besichtigungen jederzeit möglich
- Kellerabteil vorhanden
- **Bonität: Haushaltseinkommen mind. 3.750€ netto/Monat (über die Gehaltszettel der letzten drei Monate nachzuweisen), Bürgschaft möglich**

Durch die Nähe zum Bahnhof Ottakring mit der Linie U3 sowie weiteren Nah- und Fernverkehrsverbindungen sind Sie sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Auch mit dem Auto sind Sie gut angebunden. Die Infrastruktur ist ebenfalls sehr gut. Im Haus befindet sich ein Supermarkt und in Gehreichweite gibt es weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap