

## MODERNE 2 ZIMMER WOHNUNG - BARRIEREFREI -



**Objektnummer: 960/71000**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ettenreichgasse 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,42 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	48,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Gesamtmiete	899,22 €
Kaltmiete (netto)	595,00 €
Kaltmiete	817,47 €
Betriebskosten:	222,47 €
USt.:	81,75 €
Infos zu Preis:	

Honorar Vertragserrichtung € 195,00

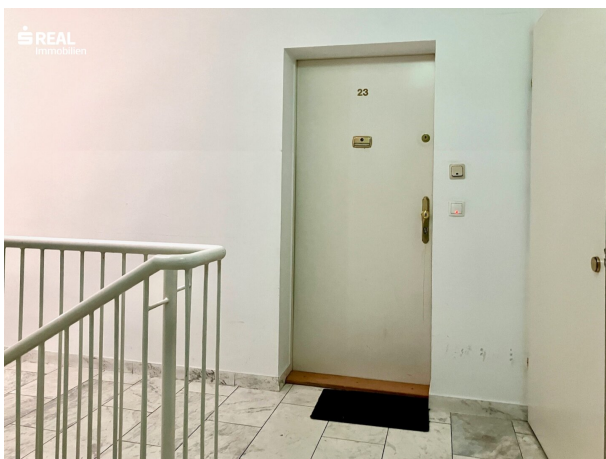
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

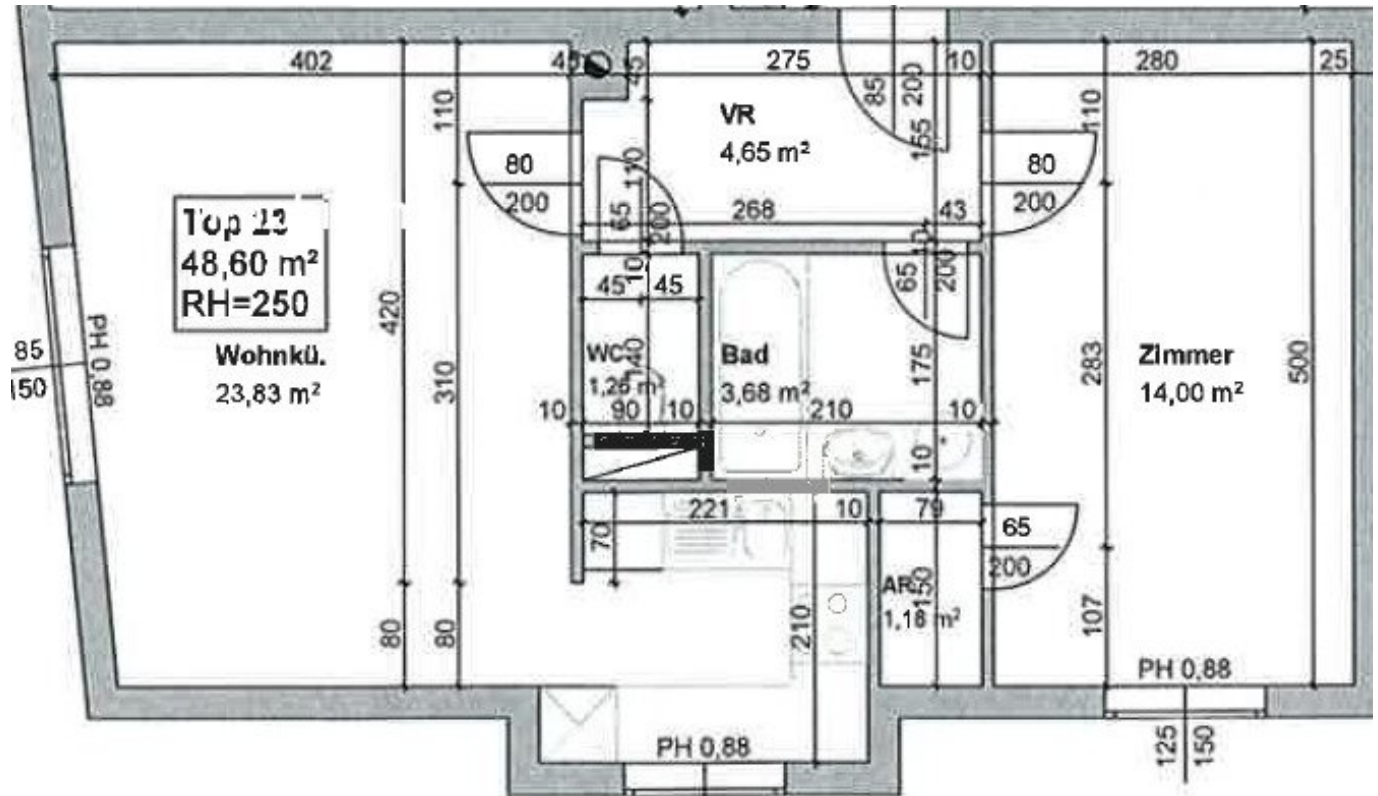


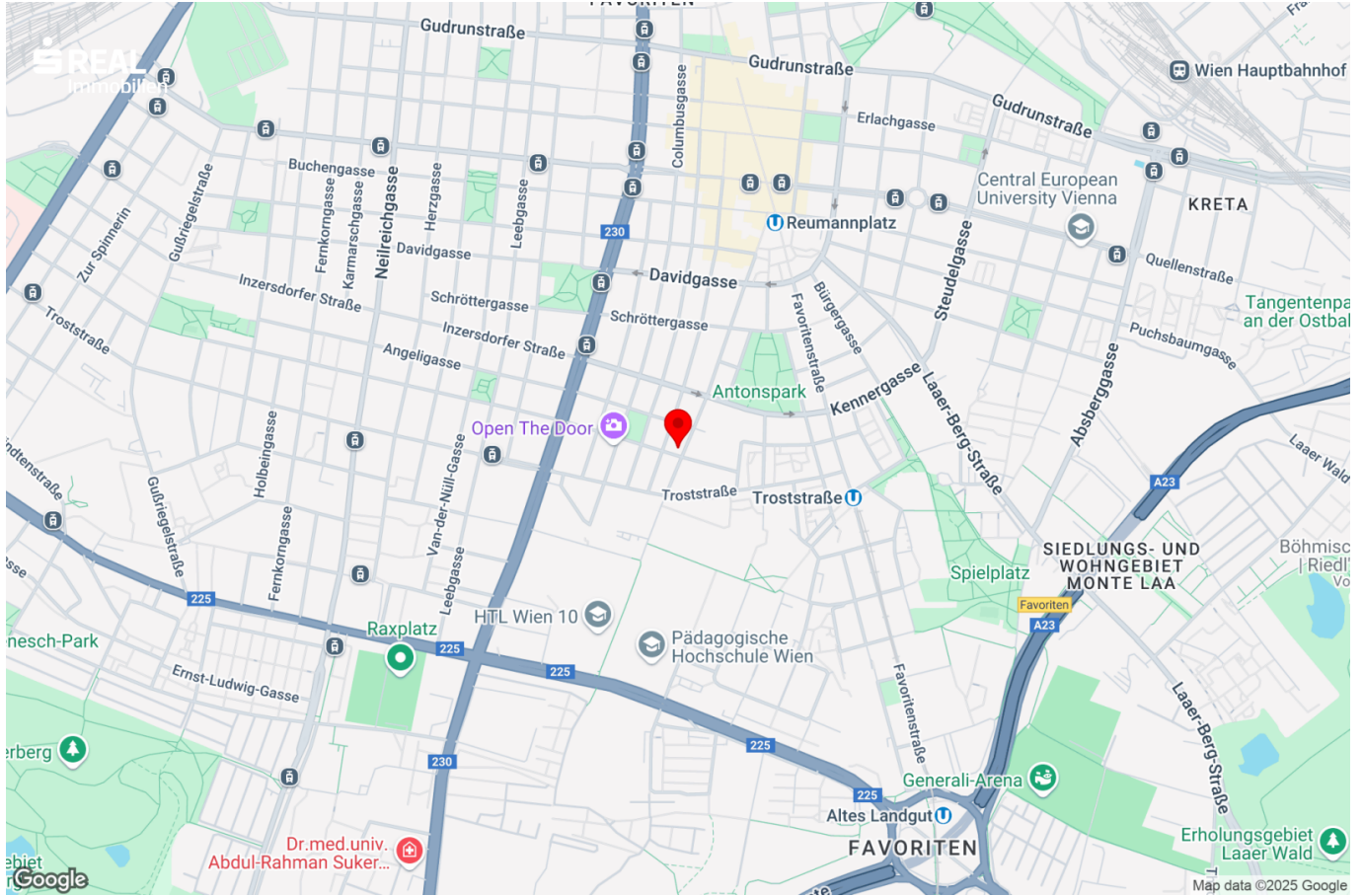
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 48 m<sup>2</sup> große, 2-Zimmer-Wohnung** in beliebter Wohngegend des 10. Bezirkes. Die Wohnung liegt nahe dem Wielandpark und nahe der Einkaufsstraße Favoritenstraße.

Die **barrierefrei** erreichbare Wohnung im **5. Liftstock** bietet Komfort, Ruhe, moderne Ausstattung und eine gute öffentliche Anbindung sowie Nahversorgung.

### 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 modern ausgestattete Wohnküche bietet genügend Stauraum, diverse Geräte und eine große Fensterfront. Das verflieste Badezimmer verfügt über einen Waschtisch und 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 weiter Informationen oder einen gemeinsamen



Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <325m

Klinik <675m

Krankenhaus <1.850m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <325m

Höhere Schule <2.700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.425m

#### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <275m

Polizei <875m

#### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <400m

Straßenbahn <350m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.025m

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.