

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



**Objektnummer: 960/71014**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ettenreichgasse 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,19 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	899,80 €
Kaltmiete (netto)	592,00 €
Kaltmiete	818,00 €
Betriebskosten:	226,00 €
USt.:	81,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

Region Wien & NÖ Ost

Landstraßer Hauptst  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihre  
Verfügung.



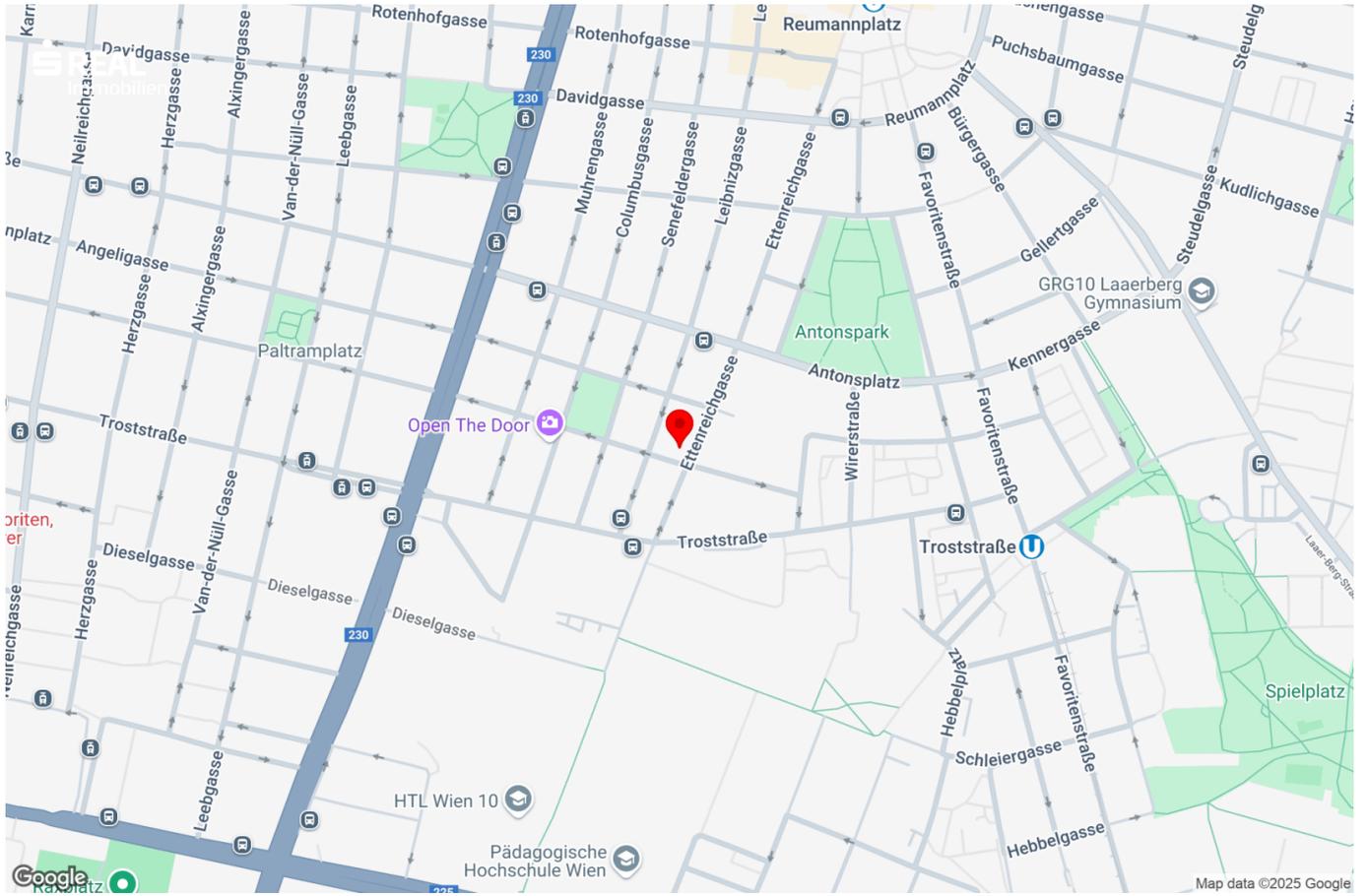
termin zur











# 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 **4. Liftstock** bietet eine gute Raumaufteilung sowie 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 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 <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