

Befristet vermietete Altbauwohnung nahe Reumannplatz



Wohnzimmer (straßenseitig)

Objektnummer: 1675

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ettenreichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	182,16 €
USt.:	18,22 €
Provisionsangabe:	

7.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



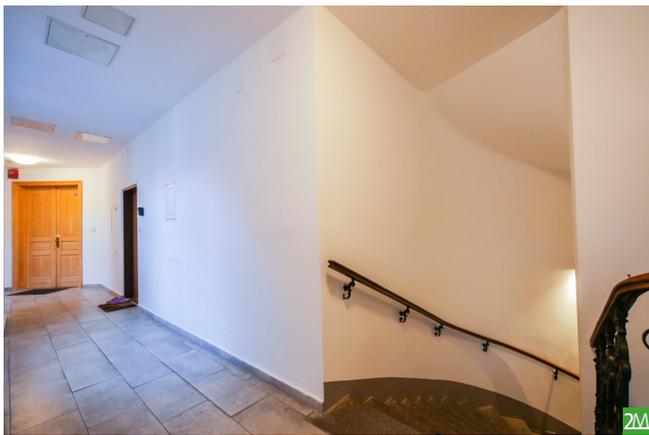
Mathias Mesaric, BA BA MA

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











Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 10. Bezirks in der Ettenreichgasse gelangt diese **bis Juli 2025 befristet vermietete** 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung liegt im 3. OG (ohne Lift!) eines gepflegten Eckzinshauses und hat eine Wohnfläche von ca. 108m². Eine **Videtour** durch die Wohnung finden Sie auf der Plattform und kann bei Bedarf auch gerne übermittelt werden.

Die wichtigsten Infos auf einen Blick:

- Geräumiger Wohnbereich (straßenseitig)
- Zwei Schlafzimmer (beide straßenseitig)
- Einbauküche mit allen wichtigen Geräten
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie separates WC
- Gute Ausstattung (u.a. Echtholzparkett, 2-fach-verglaste Kunststofffenster, zeitgemäße Küchen- und Sanitärausstattung)
- Beheizung über Gastherme
- **Aktives Mietverhältnis bis Juli 2025** (Gesamtmiete aktuell ca. 960€/Monat, davon ca. 200€ BK inkl. USt./Monat)
- Aktuell hohe Reparaturrücklage ergibt sich aus der Tilgung (bis 2031 bzw. 2034) von zwei Darlehen (für Fassaden- und Haussanierung)

Die Lage in der Ettenreichgasse kann als gut bezeichnet werden. Die U-Bahn-Station Reumannplatz ist fußläufig in wenigen Minuten erreicht. Weiters gibt es zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen in der näheren Umgebung. Die Anbindung mit dem Auto ist durch die Nähe zur Laxenburger Straße sowie zum Praterstern gut gegeben. Die Infrastruktur rund um das Haus ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreicht.

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

Mathias Mesaric, BA BA MA

2M Immobilien e.U.

Mobil: 0650 80 22 435

Mail: mm@2m-immobilien.at

www.2m-immobilien.at

Hinweis:

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) **1,5% des Kaufpreises** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap