

**Topsanierte Wohnung in ruhiger Lage - Freier Mietzins -  
WERTSTEIGERUNG aufgrund U2 Verlängerung!**



Zimmer

**Objektnummer: 5917**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	199,21 €
USt.:	22,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



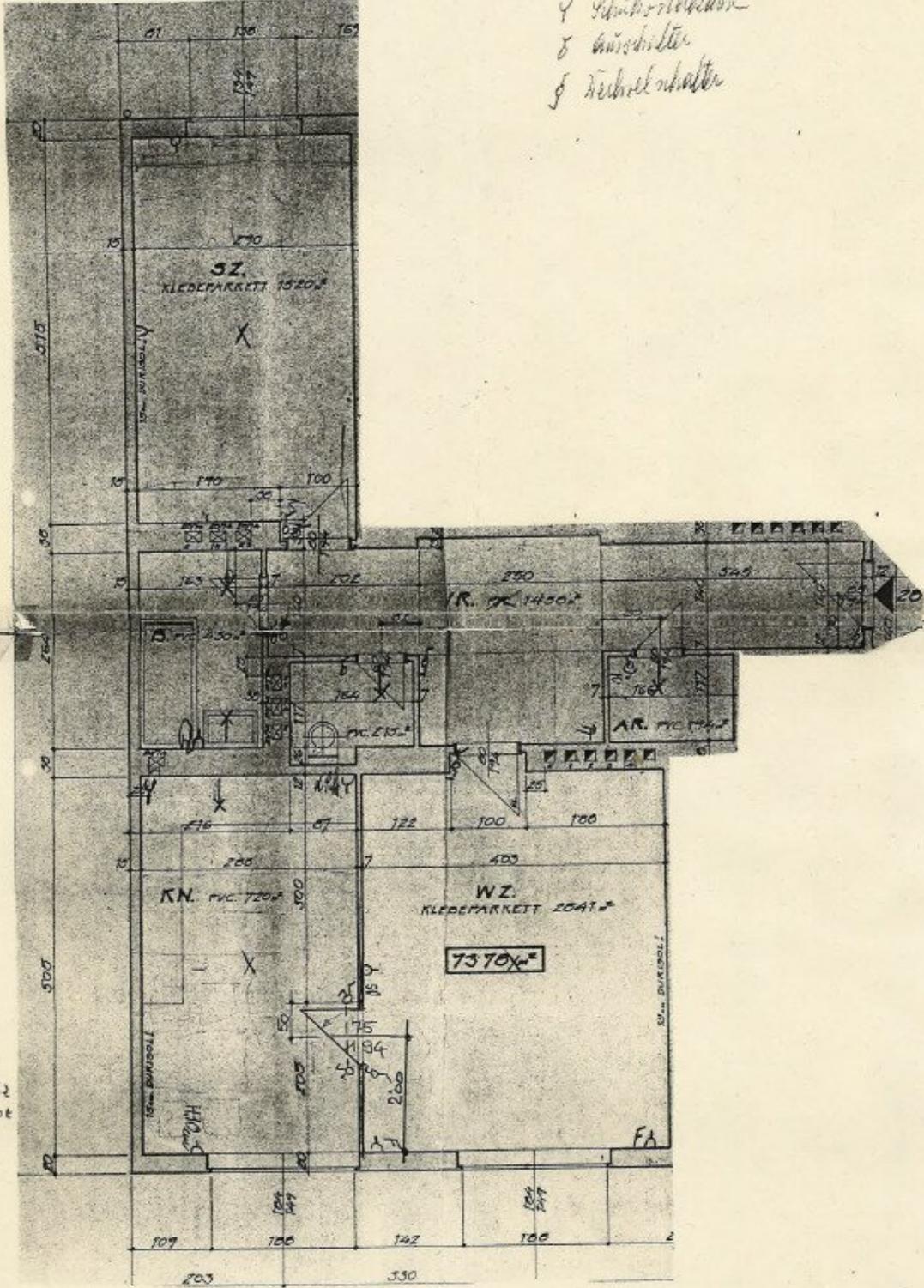
**Michael Altmann**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90



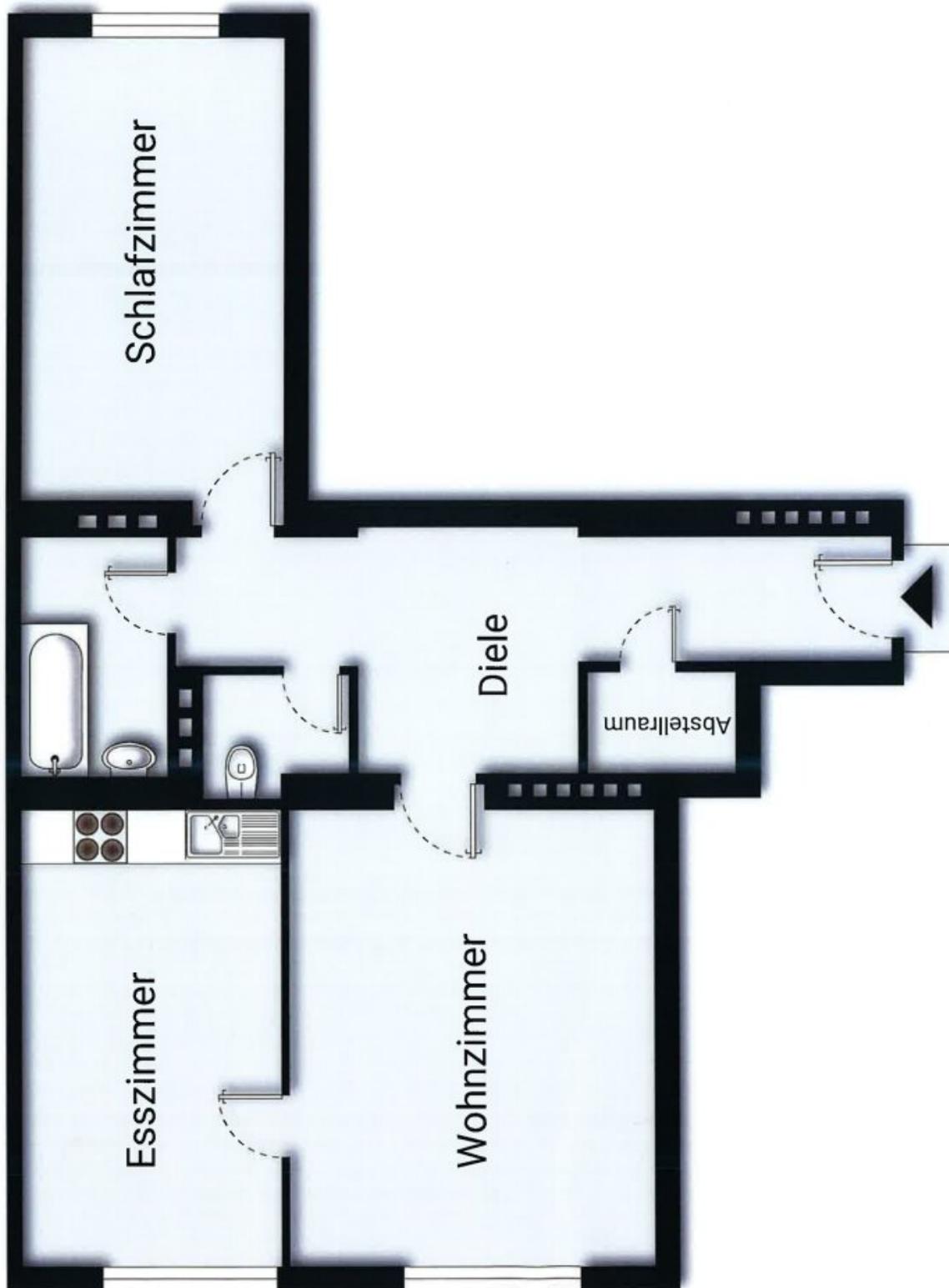


4 Schichtstockboden  
 8 Anschlüsse  
 9 Treibschalter



18,64  
 15,84 62  
 23,65 WE

$1+2 = 122,28 \text{ m}^2$



# Objektbeschreibung

## Topgepflegte Wohnung in Ruhelage

Zum Verkauf gelangt eine ca. 73m<sup>2</sup> große, kürzlich teilsanierte, topgepflegte und helle 2,5 Zimmerwohnung im 3. Liftstock eines 1968 erbauten Wohnhauses. Durch Veränderung des Grundrisses, kann ein 3. Zimmer im Küchen/Wohnzimmer Bereich geschaffen werden.

**Anleger aufgepasst: Bei einer Vermietung kann der freie Mietzins gebildet werden!**

## LAGE:

In guter Lage des 10. Bezirks, nur wenige Minuten vom Wiener Hauptbahnhof entfernt, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung in angenehmer Ost-West Ausrichtung.

**Wertsteigerung garantiert: Nur 5 Gehminuten von der voraussichtlich im Jahr 2032 in Betrieb genommenen, neuen U2 Station Gußriegelstraße, entfernt.**

## AUFTEILUNG:

- Vorraum
- Abstellraum
- Küche inklusive Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Schlafzimmer
- geräumiges Wohnzimmer

Über die Betriebskosten werden die Kosten für Heizung und Warmwasser mittels Akonto abgerechnet. Diese betragen aktuell 132,40 €.

**Nähere Details, sowie die virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Exposé auf Anfrage.**

**Michael Altmann, Mobil: +4369914141818, Mail: m.altmann@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap