

**Die perfekte Erstwohnung! Gepflegt und vollmöbliert mit toller Infrastruktur**



**Objektnummer: 20452**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Troststrasse 116     |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien            |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Möbliert:         | Voll                 |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 26,21 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 26,21 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 1                    |
| Kaufpreis:        | 105.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3.780,00 € inkl. 20% USt.

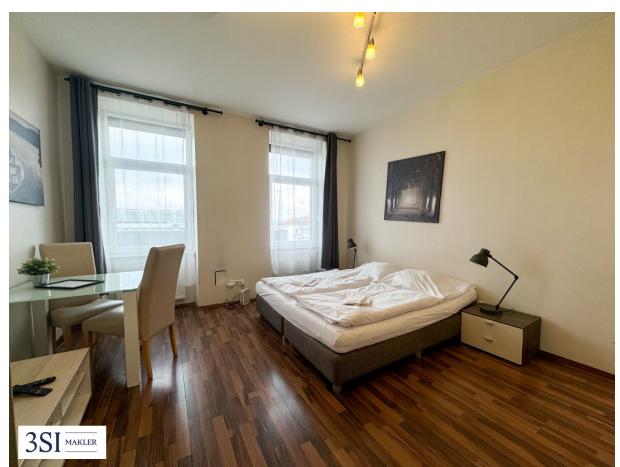
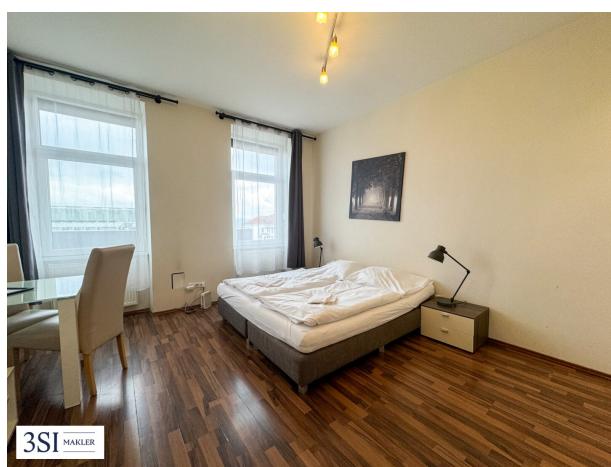
## Ihr Ansprechpartner



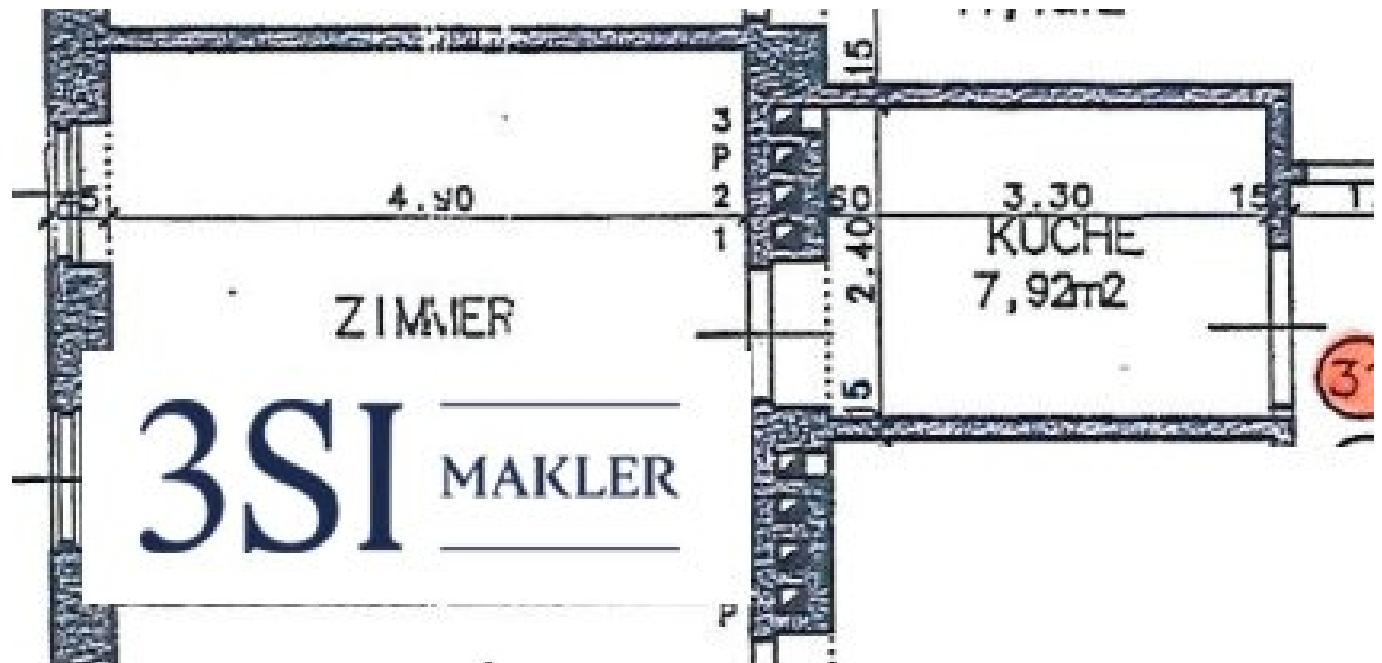
**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80







**3SI** MAKLER

# Objektbeschreibung

## Die perfekte Erstwohnung! Gepflegt und vollmöbliert mit toller Infrastruktur

### Top 31 - 3. Obergeschoß

In einem charmanten Altbau liegt diese gepflegte Garçonne - optimal sowohl für Eigennutzer als auch Investoren.

Diese gepflegte Garçonne überzeugt mit seinem durchdachten Grundriss zur Gänze. Für eine optimale Nutzung der Fläche, betritt man die Wohnung über den geräumigen Vorraum. Ebenfalls im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich das Badezimmer. Dieses beinhaltet eine Dusche, sowie ein Handwaschbecken, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss. Abgerundet wird die Wohnung mit dem hellen Wohnbereich, welcher zum Wohlfühlen einlädt. Die offene Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für den Essbereich.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche, Toilette & Waschmaschinenanschluss
- Wohnraum/Schlafraum

Die Wohnung wird inklusiver alle Möbel verkauft - sodass Sie nur noch einziehen müssen! Auf Wunsch können die Möbel auch entfernt werden.

Die Eckliegenschaft besitzt eine gepflegte Fassade, ein Lift ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage wurde in den letzten Jahren durch die Stadtentwicklung stark aufgewertet - das Kaiser-Franz-Josef Spital bzw. das Klinikum Favoriten befindet sich direkt gegenüber der Liegenschaft. Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art befinden sich rund um das Wohnhaus. Die öffentliche Anbindung ist mit den Straßenbahnlinien 1 & 62 ebenfalls sehr gut.

Der Matzleinsdorfer Platz mit seinen Schnellbahnstationen und der zukünftigen U2 Linie ist nur 3 Stationen entfernt. Durch die Triester Straße ist auch eine schnelle Anbindung an den Individualverkehr gegeben.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m  
Apotheke <150m  
Klinik <225m  
Krankenhaus <175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <200m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <1.675m

**Sonstige**

Geldautomat <675m

Bank <650m

Post <700m

Polizei <825m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <900m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap