

**Ready to move in! Vollmöblierte 2-Zimmer Wohnung in  
guter Lage des 10. Bezirks**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20451**

**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:	51,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaufpreis:	205.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.380,00 € inkl. 20% USt.

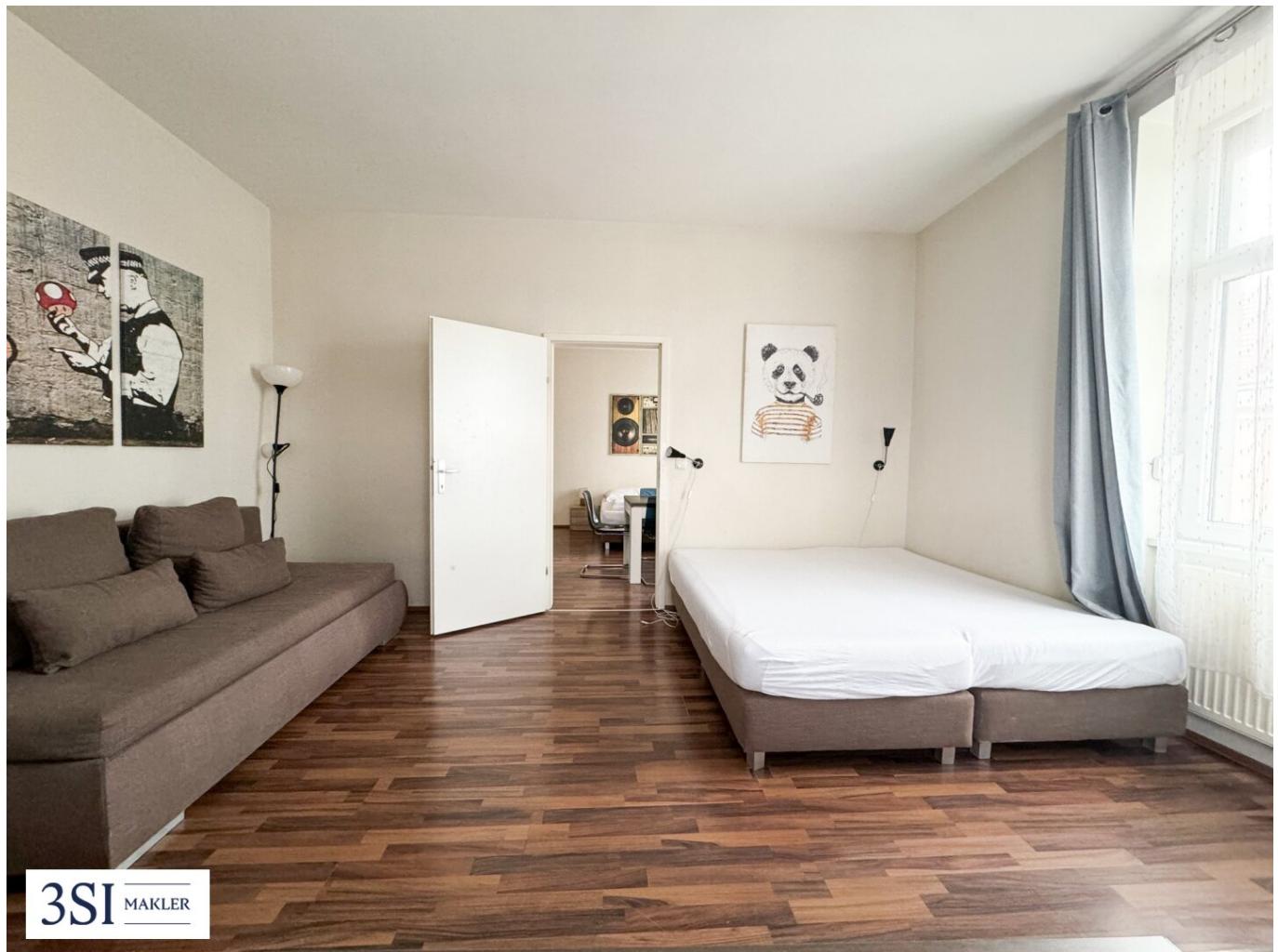
## Ihr Ansprechpartner

### Christina Radel

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

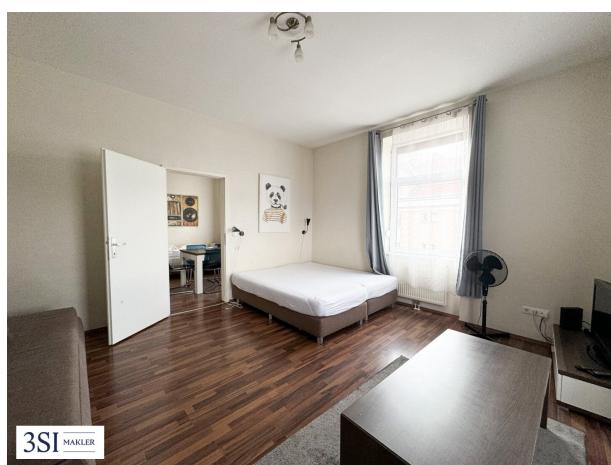
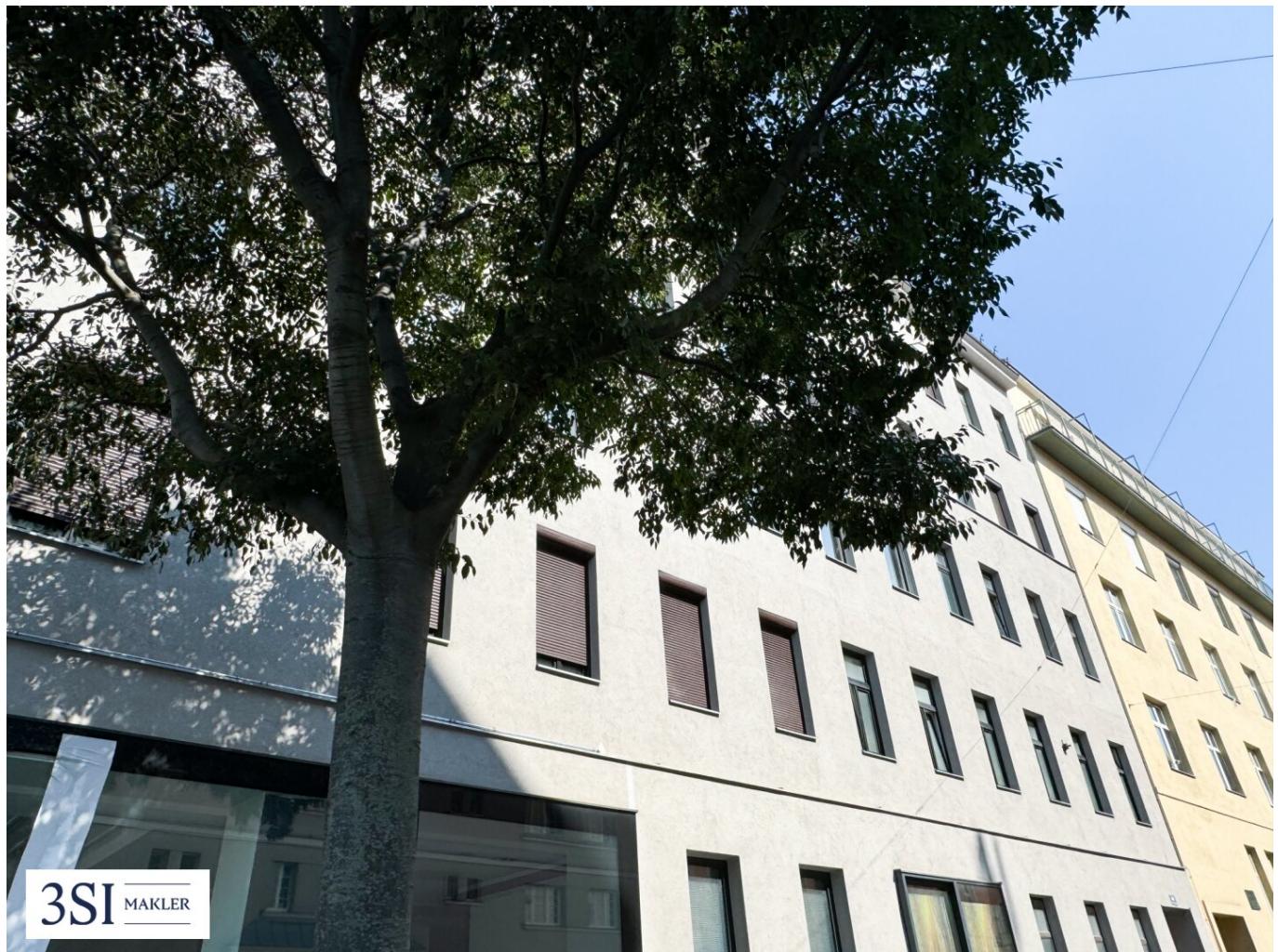
T +43 1 607 58 58 - 83  
H +43 660 70 41 725  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3SI MAKLER







Troststrasse 116  
1100 Vienna

Top 37 - 4.OG

Wohnfläche 51,94 m<sup>2</sup>

- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Küche
- 4 WC



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# **Objektbeschreibung**

## **Top 37 - 4. Obergeschoß**

In einem charmanten Altbau liegt diese sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung, die sich in einem gepflegten Zustand befindet und über eine volle Ausstattung verfügt. Neben einer Einbauküche sind bereits alle Möbel, wie Bett, Couch, Kästen, Waschmaschine vorhanden - alles ready um direkt einzuziehen.

Ca. 52m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehen aus einem Wohnzimmer mit offener Einbauküche, einem Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, sowie ein Vorraum.

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