Top-Investment oder Eigenheim – Diese Wohnung hat alles! 2 Zimmer + Extra Küche

Objektnummer: 281428

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,71
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.572,41 €
Betriebskosten:	174,78 €
Heizkosten:	52,38 €
USt.:	27,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Magdalena Tiatco-Frank

Objektbeschreibung

Attraktive Eigentumswohnung in aufstrebender Lage von Wien – 1100 Wien

Erleben Sie Ihr neues Zuhause in einer der lebenswertesten Städte Europas! Diese moderne und helle Wohnung in 1100 Wien verbindet Komfort, Stil und eine ausgezeichnete Lage zu einem überzeugenden Gesamtpaket.

Die Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet eine ruhige Atmosphäre mit Blick ins Grüne. Auf großzügigen **72,5 m²** erwarten Sie ein optimal aufgeteilter Wohnraum mit **2 Zimmern**, eine separate, voll ausgestattete Küche mit Essbereich und zahlreiche weitere Annehmlichkeiten.

Highlights der Wohnung

- **Sofort bezugsbereit**: Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand – Renovierungen sind nicht nötig.
- **Hochwertige Ausstattung**: Der Wohnbereich ist mit warmem Parkettboden gestaltet, während stilvolle Fliesen im Eingangsbereich und Badezimmer für eine moderne Optik sorgen.
- **Komfortable Wohnküche**: Die großzügige Einbauküche bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende.
- **Große Fenster**: Helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl dank viel Tageslicht.
- **Barrierefreier Zugang**: Ein Personenaufzug sorgt für Bequemlichkeit und erleichtert den Alltag.

Technische Details

Die Wohnung wird über eine **Zentralheizung mit umweltfreundlicher Fernwärme** beheizt und verfügt über eine moderne Dusche im Badezimmer. Ein Abstellraum und ein separates WC ergänzen den funktionalen Grundriss.

Top-Lage mit bester Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen, U-Bahn und Straßenbahn sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren schnelle Verbindungen in alle Stadtteile Wiens.

Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist bequem erreichbar – von Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen.

Kaufpreis und Ihre Chance

Für **259.000,00 €** erwerben Sie eine Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Gelegenheit darstellt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der spannendsten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen!

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m

Universität <1.750m
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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap