

**IDEAL FÜR PAARE & FAMILIEN | 3 ZIMMER | LIFT |  
SOFORT BEZUGSFERTIG**



**Objektnummer: 1149137**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,47
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	133,84 €
Heizkosten:	143,04 €
USt.:	39,69 €

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 699 112 08 411  
H +43 699 112 08 411  
F +43 1 35 600 10

DECUS  
IMMOBILIEN



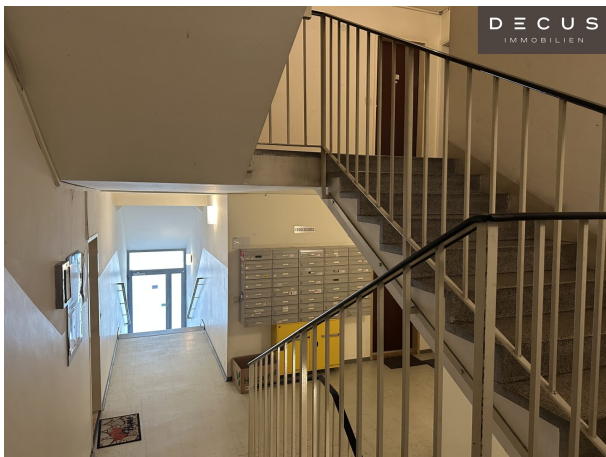
DECUS  
IMMOBILIEN



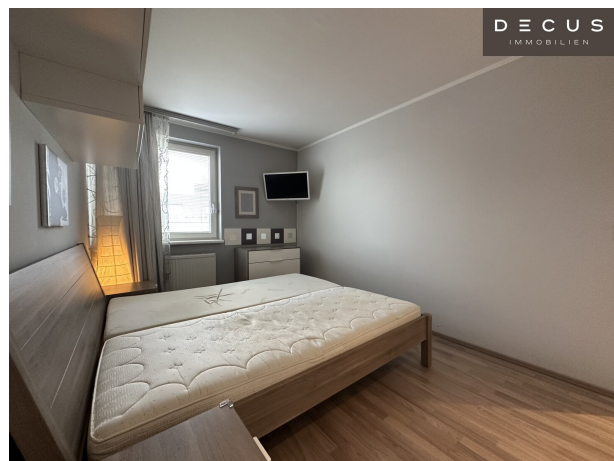
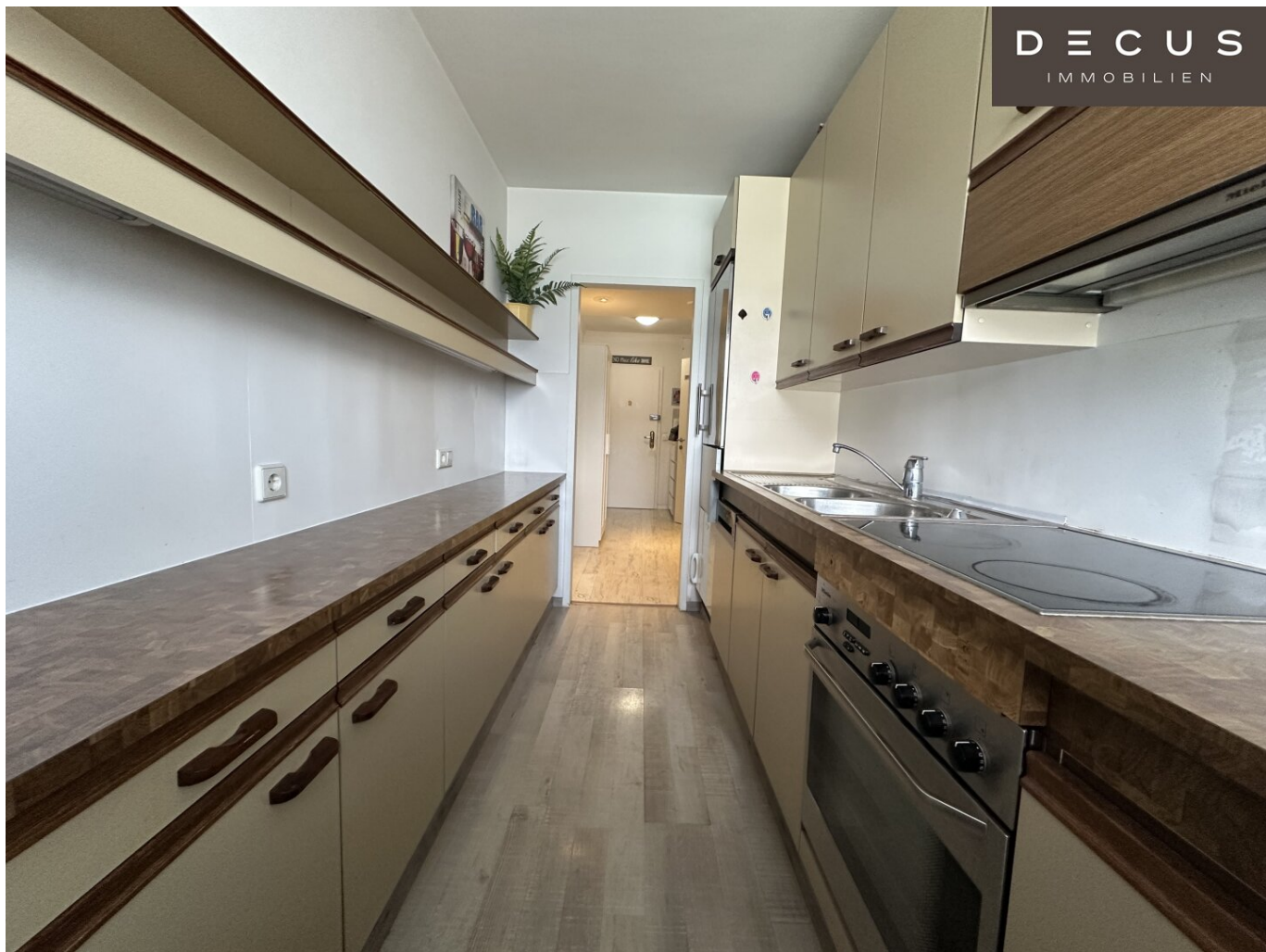
Visualisierung – dient als unverbindlicher  
Gestaltungsvorschlag.

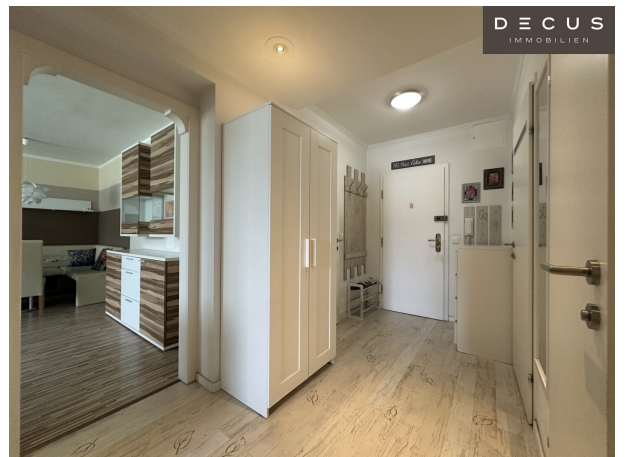
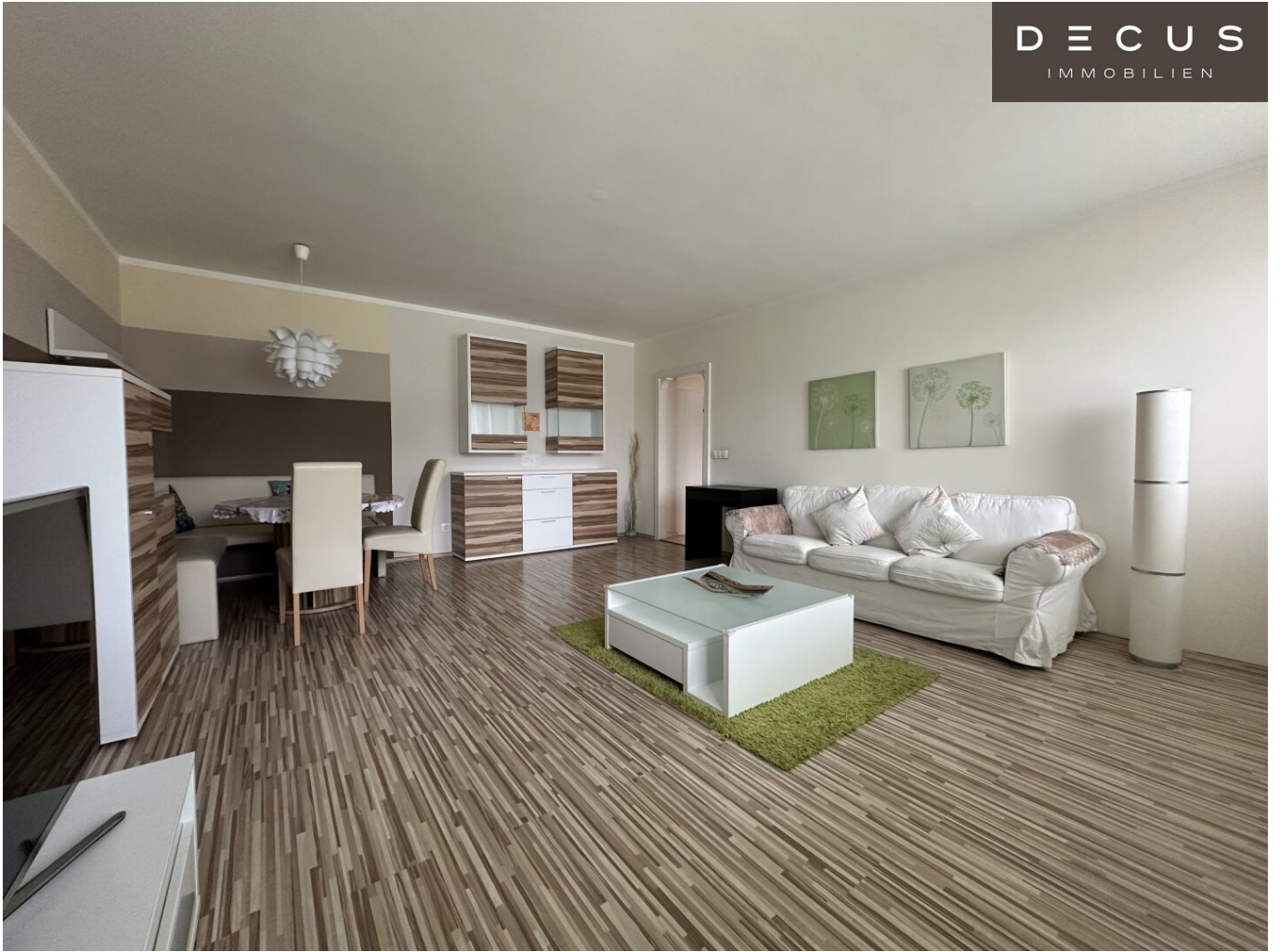
DECUS  
IMMOBILIEN



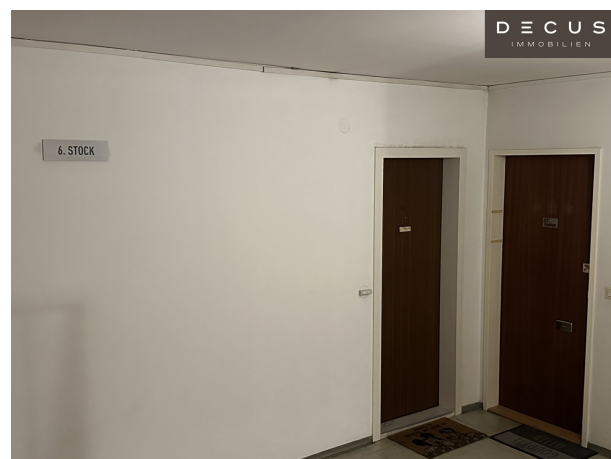
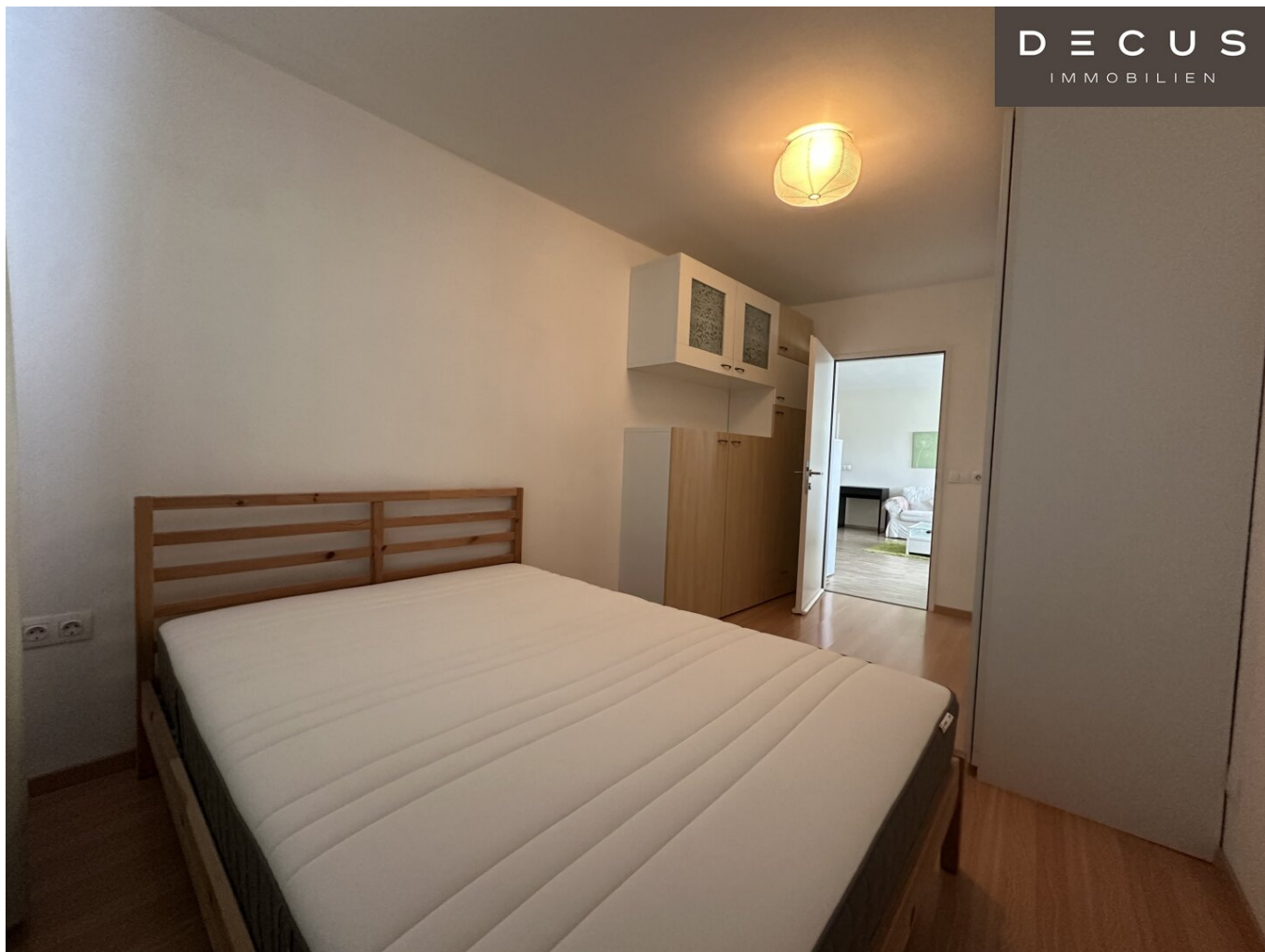


















# Objektbeschreibung

## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock – zentrale Lage im 10. Bezirk!**

Zum Verkauf steht eine gepflegte und sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock eines modernen Wohnhauses im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 6. Liftstock
- Ausrichtung: Helle Räume mit optimaler Belichtung
- Baujahr: ca. 1975 (modernisiert)
- Heizung: Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Zustand: Gepflegt & sofort bezugsfertig

### **Durchdachte Raumaufteilung:**

- Vorraum / Flur: Großzügiger Eingangsbereich mit praktischen Stauraummöglichkeiten
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche mit Fenster und viel Stauraum

- Wohnzimmer: Geräumig und hell, mit integriertem Essbereich – ideal für gemütliche Stunden
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen, mit ausreichend Platz für Doppelbett und Kleiderschrank
- Kinder- / Arbeitszimmer: Vielseitig nutzbar als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Badezimmer: Modern ausgestattet mit Badewanne und Dusche
- WC: Separat
- Abstellraum: Praktisch innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil: Im Kaufpreis inkludiert

### **Besonderheiten & Ausstattung:**

- Lift im Haus
- Viel Stauraum durch Einbaukästen und Oberschränke
- Sehr gute Raumaufteilung – ideal für Paare oder Familien
- Garagenplatz optional anmietbar (nach Rücksprache mit der Hausverwaltung)

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die U1-Station Troststraße ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine



rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U1
- Straßenbahnlinien 1, 6, 11
- Diverse Buslinien

**Nahversorgung:**

Billa, Spar, Hofer in unmittelbarer Nähe

**Bildung & Betreuung:**

Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien

**Freizeit & Erholung:**

- Waldmüllerpark
- Fortunapark
- Therme Wien

**Sonstiges:**

Bilder teilw. mit KI bearbeitet

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.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap