

## **TROSTSTRASSE: Sonnige 2-Zimmer Loggia-Wohnung im 5 Liftstock und zentraler Wohnlage**



**Objektnummer: 1657**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienrehand & Financial  
Consulting GmbH**

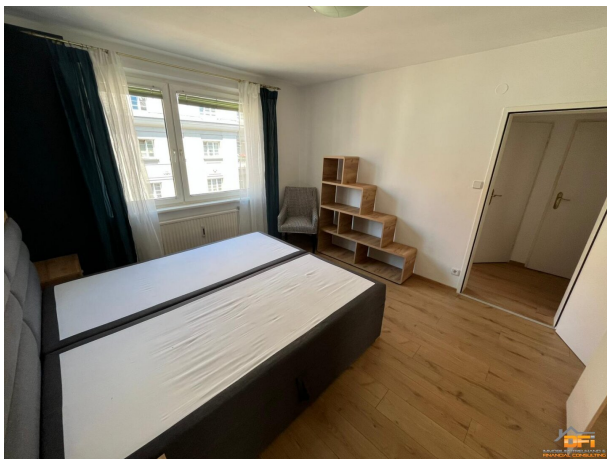
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	57,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	783,59 €
Kaltmiete	938,88 €
Betriebskosten:	155,29 €
Heizkosten:	42,60 €
USt.:	8,52 €
Provisionsangabe:	

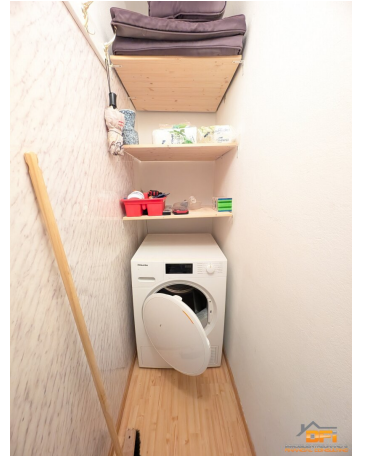
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

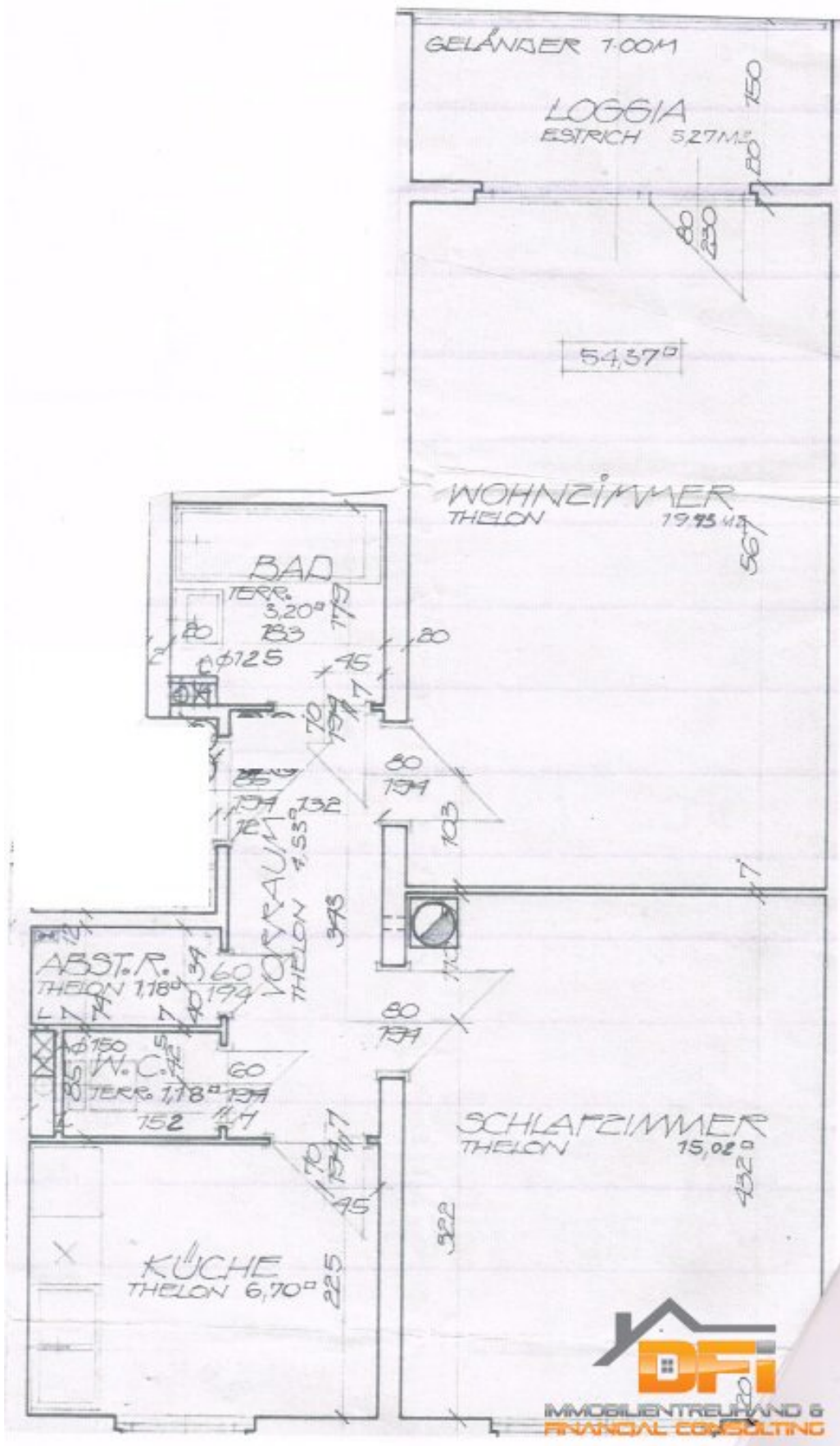












**IMMOBILIENRECHT UND  
 FINANCIAL CONSULTING**

## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Eigentumswohnung zur sofortigen Anmietung an:

### **Sonnige 2-Zimmer Mietwohnung (zentral begehbar) mit Süd-Loggia und gelungenem Grundriss in guter Wohnlage!**

Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau der 60er Jahre im **5. Stock mit Lift**.

Auf einer **Gesamtfläche von rd. 57m<sup>2</sup>** erwartet den Mieter alles was das Herz begehrt:

2 zentral begehbbare Zimmer, großer Vorraum, separater Abstellraum, Badezimmer mit Wanne, getrenntes WC, Einbauküche mit Essplatz, hofseitige und nach Süden ausgerichtete Loggia

#### **Beschreibung der einzelnen Räumlichkeiten:**

Die gemütliche Wohnung betritt man durch eine klassische Eingangstür, die mit einem Balkenschloss sowie einem Zusatzschloss doppelt gesichert ist. Hier befindet man sich danach direkt im **Vorzimmer**, in dem man problemlos ausreichend Platz für eine Garderobe und eine Kommode findet. Vom Vorzimmer aus sind sodann alle Räume zentral begehbar.

Der **Abstellraum** ist mit einem Regal ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum.

Die **Toilette** ist klassisch verflies und räumlich vom Badezimmer getrennt.

Direkt gegenüber vom Wohnungseingang befindet sich das geräumige und besonders helle **Wohnzimmer**. Dieser Raum ist, genauso wie das Schlafzimmer, mit einem Parkettboden ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus kann man außerdem die sonnige und südseitig orientierte **Loggia** betreten, die ausreichend Platz für Sessel und Tisch oder eine Sonnenliege bietet.

Durch ihre hofseitige Ausrichtung ist bietet sie dem zukünftigen Bewohner eine perfekte Entspannungsmöglichkeit fern von Straßenlärm.

Das **Schlafzimmer** dieser gut geschnittenen Wohnung betritt man ebenfalls direkt vom Vorzimmer aus. Auch dieses Zimmer verfügt über ausreichend Platz für den zukünftigen Bewohner. Da das Schlafzimmer mit einem großen Fenster ausgestattet ist, ist auch dieser Bereich äußerst hell und freundlich.

Das **Badezimmer** ist funktional ausgestattet und bringt alles mit was man braucht. Es befindet sich darin ein Waschtisch mit Unterschrank, ein Spiegel inkl. Beleuchtung sowie auch eine Badewanne. Weiters verfügt das Badezimmer über einen modernen Handtuchheizkörper. Der Warmwasserboiler wurde im Jahr 2018 erneuert und fasst 100 Liter.

Die **Küche** ist ebenfalls voll ausgestattet und verbleibt natürlich in der Wohnung. Es ist sogar schon eine Waschmaschine (gegen Ablöse) vorhanden. Alle notwendigen Elektrogeräte sind bereits vorhanden (Kühlschrank, Herd, Kochfeld, Abluft-Dunstabzug, Geschirrspüler).

Beheizt wird die Wohnung mit einer **Zentralheizung**; die Kosten hierfür sind in der monatlichen Miete von EUR 990,-- bereits inkludiert.

Selbstverständlich ist in diesem Angebot auch ein geräumiges **Kellerabteil** inkludiert.

**SAT-Anlage** auf der eigenen Loggia.

Alle auf den Fotos ersichtlichen Möbel der Wohnung (mit Ausnahme der Küche und des Bades) müssen vom Nachmieter gegen eine Ablöse von EUR 500,-- übernommen werden.

Im Haus gibt es weiters einen **Fahrradraum** sowie eine **Waschküche** und einen Trocken-/Bügelraum.

Die **Anbindung** an das **öffentliche Verkehrsnetz** kann man als sehr gut bezeichnen:

Straßenbahnlinie 11 und O: rd. 3 Gehminuten entfernt (rd. 9 Fahrminuten zur U1 - Reumannplatz)

Buslinien 65A, 66A, 67A und 70A: rd. 5 Gehminuten entfernt

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke...) sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.

Nachfolgend finden Sie nochmals die wichtigsten Vorteile dieser schönen Mietwohnung im Kurzüberblick:

- 57m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Sehr guter Grundriss
- Gute Wohnlage und Öffi-Anbindung
- Sehr sonnig mit hofseitiger Süd-Loggia

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Erwartungen? - Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen gerne unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at) zur Verfügung!

**Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.dfi.co.at](http://www.dfi.co.at) um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap