

**Zentral begehbare 3-Zimmerwohnung, auch ideal als WG,  
ruhige Lage, Aufzug**



**Objektnummer: 1858/10274**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	232.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,32 €
<b>USt.:</b>	16,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Vajk

Netmakler  
Bergmillergasse 3 / 3  
1140 Wien

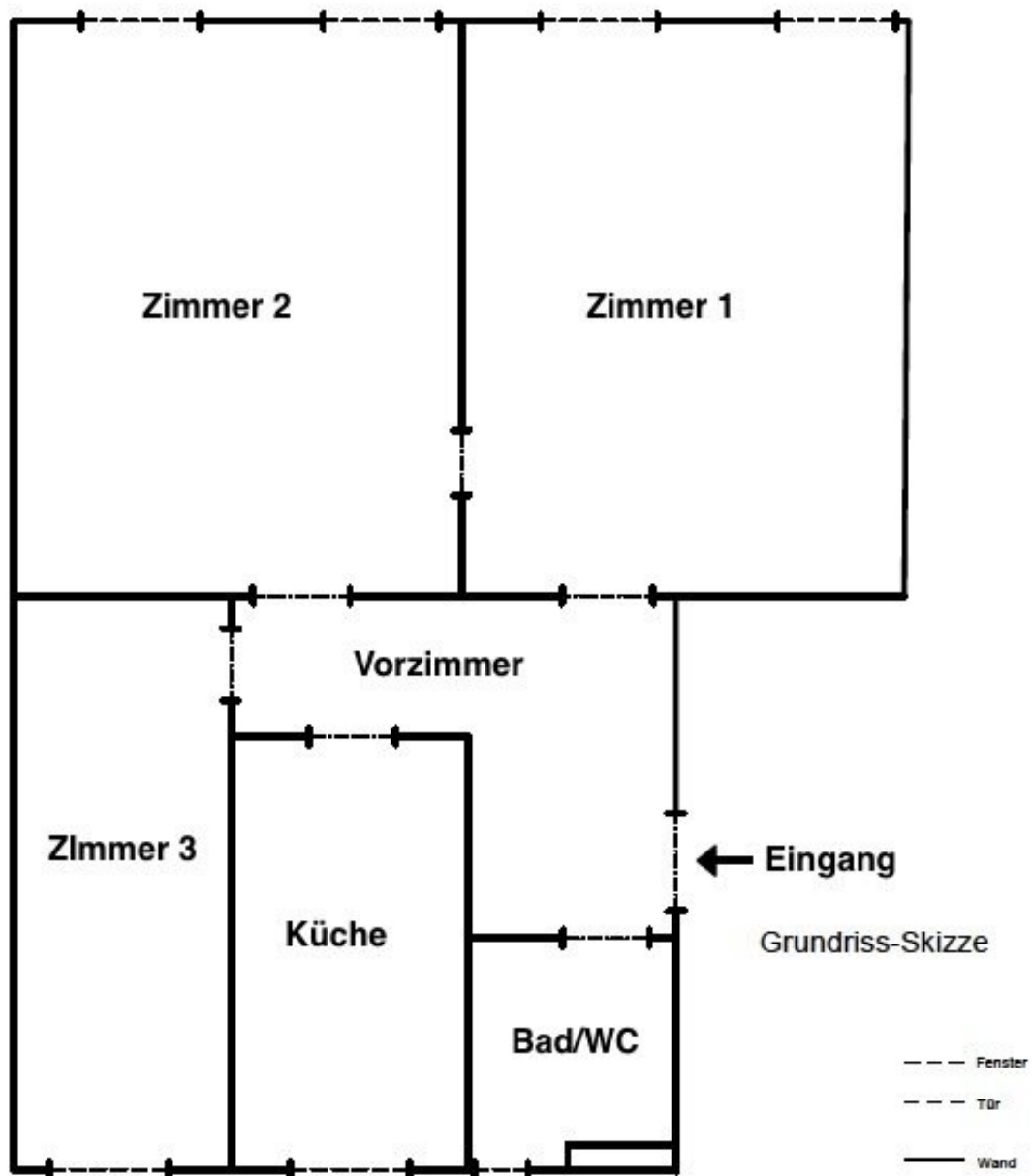
H +43 676 / 7282020











Grundriss-Skizze

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Altbauwohnung mit ca. 77m<sup>2</sup> befindet sich im 2 1/2 Stock MIT LIFT in der Troststraße - Ecke Knöllgasse (Fenster gehen in die Knöllgasse und in den Innenhof, somit sehr ruhig). Sie verfügt über einen großen Vorraum, separate Küche (eingebaut 2013), Bad mit WC, Dusche und Waschbecken (erneuert 2013), sowie 2 große und ein kleineres Zimmer (durch die altbautypische Höhe kann der Raum perfekt genutzt werden, da hier auch ein Hochbett möglich ist) sowie ein Kellerabteil. Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gastherme, welche erst vor 2 Jahren erneuert wurde. Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und es sind auch keine größeren Sanierungen geplant. In der Wohnung gibt es einen Kabelanschluss (TV und Internet), Laminatböden, PVC Isolierfenster, eine Einbauküche, Gegensprechanlage und auch eine überdachte Abstellmöglichkeit für Fahrräder befindet sich im Hof.

Die Betriebskosten betragen:

Betriebskosten 164,32 + Ust 16,43

Lift BK 35,-- + Ust 3,50

Reparaturfonds 80,88

Reparaturfonds Lift 19,45

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend: Lokale, Nahversorger, Spital, Parks und vieles mehr ist fußläufig erreichbar. Auch die Straßenbahnlinie 1 fährt direkt vor dem Haus und in den nächsten Jahren wird auch die U-Bahn in die direkte Umgebung des Hauses geführt/erweitert, was hier sicher zu steigenden Preisen führen wird.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap