

## Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage



Gebäude

**Objektnummer: 2142/22030**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	134.000,00 €
Betriebskosten:	78,75 €
USt.:	7,89 €
Provisionsangabe:	

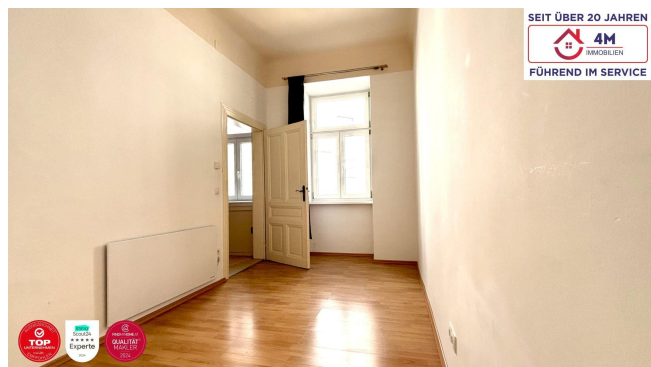
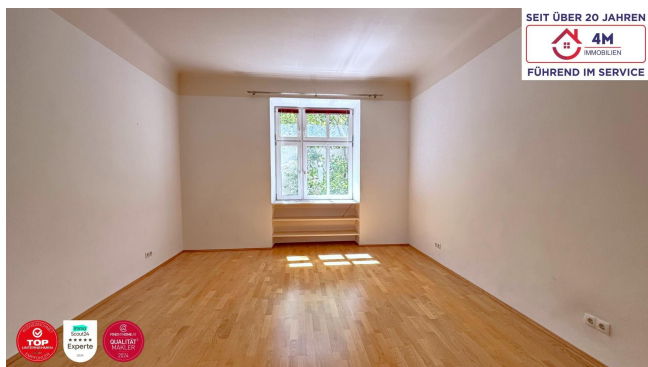
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

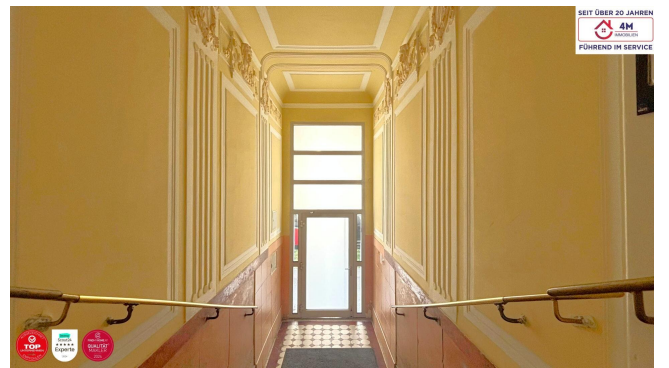
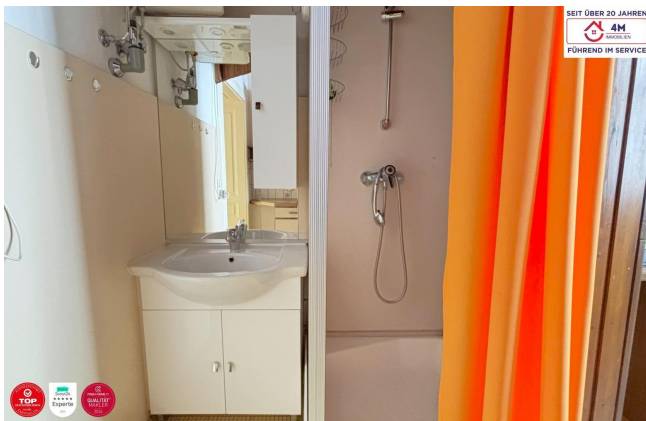
## Ihr Ansprechpartner

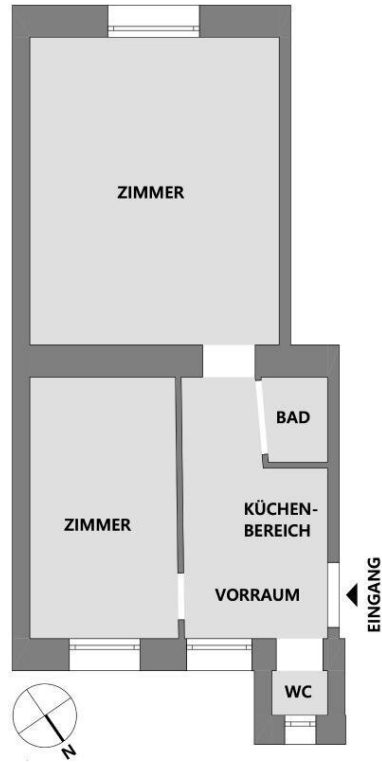


**Lejla Guso**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien







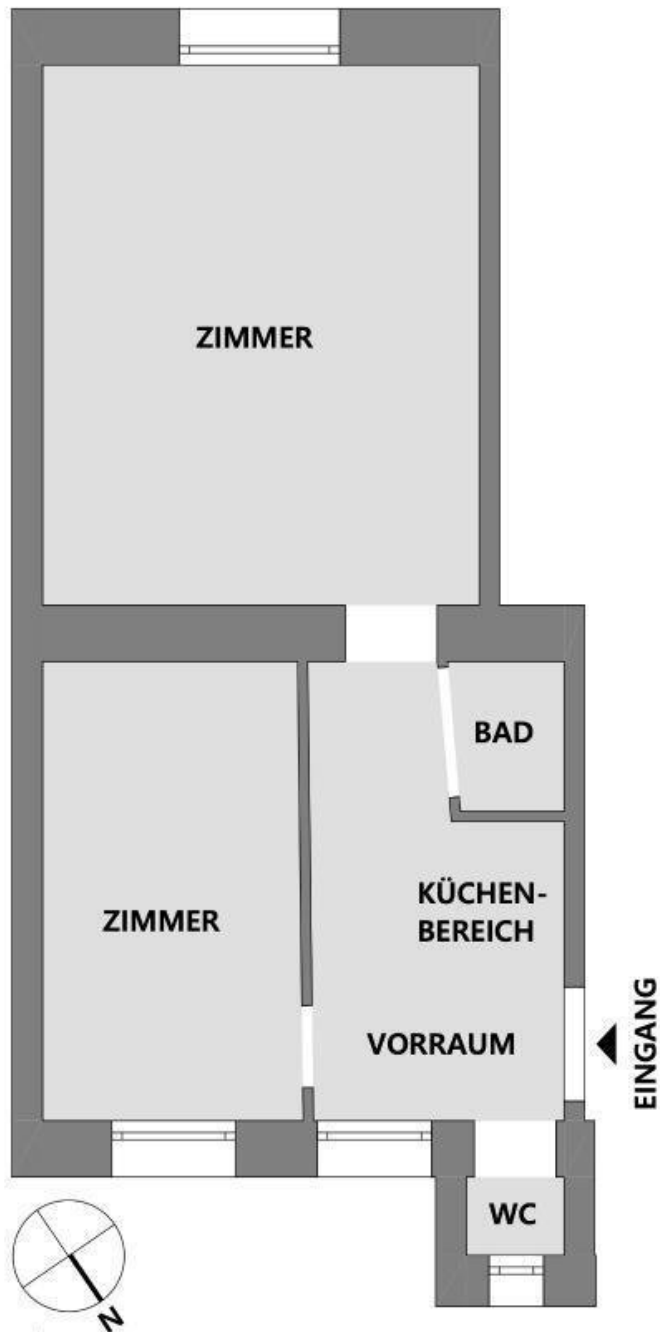
Unverbindliche Plankopie.  
Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.  
Druckfehler, technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Unverbindliche Plankopie.

Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.

Druckfehler, technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1913 im begehrten Stadtteil Favoriten. Die Wohnung befindet sich im 1.Stock (3. Geschoss) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine gemütliche Atmosphäre.? Sämtliche Räume, einschließlich des Schlafzimmers, sind separat vom Vorzimmer.? Das Badezimmer ist mit einer Duschkabine inklusive Glaswand und einem Waschbecken ausgestattet. Das separate WC bietet erhöhten Komfort.? Zusätzlich gibt es noch ein Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt im Wohnzimmer über Gaskonvektor und im Schlafzimmer über Elektro-Infrarotstrahlungspaneel (Technotherm 750W) mit Raumthermostat.

Hinweis:

Im Rahmen umfangreicher Um- und Ausbauarbeiten hat das Haus ein Darlehen aufgenommen. Die Rückzahlung dieses Darlehens wurde anteilig auf die einzelnen Einheiten aufgeteilt.

Für diese Einheit beträgt die monatliche Rückzahlungsrate 155,40.–, welche zusätzlich zur monatlichen Vorschreibung in Rechnung gestellt wird. Das Darlehen läuft noch etwa 15 Jahre, kann jedoch auf Wunsch auch vorzeitig zurückgezahlt werden.

Im Haus befindet sich ein Aufzug, dessen Nutzung gegen eine monatliche Gebühr möglich ist. Derzeit wird dieses Angebot von der Eigentümerin nicht in Anspruch genommen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum
- Bad
- WC
- Wohnzimmer ( Parkettboden )
- Schlafzimmer

- Küche mit Einbauküche

#### Highlights:

- Stilvoll renovierter Altbau ( Sanierung 2015 )
- Neue Fenster von der Firma Gaulhofer sorgen für gute Energieeffizienz und Schallschutz
- Sofort bezugsfertig

#### Sonstiges:

- eigenes Kellerabteil

#### Lage:

- Straßenbahn Linie O und 11
- Buslinien
- U1

Video: [https://www.youtube.com/watch?v=MFJyUM3nC\\_w](https://www.youtube.com/watch?v=MFJyUM3nC_w)

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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