Urban wohnen nahe U1 Troststraße – Ihre neue Wohnung in Favoriten um € 359.000



Schlafzimmer

Objektnummer: 1609/457111

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	77,44 m²
Nutzfläche:	77,44 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 105,38 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christoph Schantl

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 650 646 4042

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

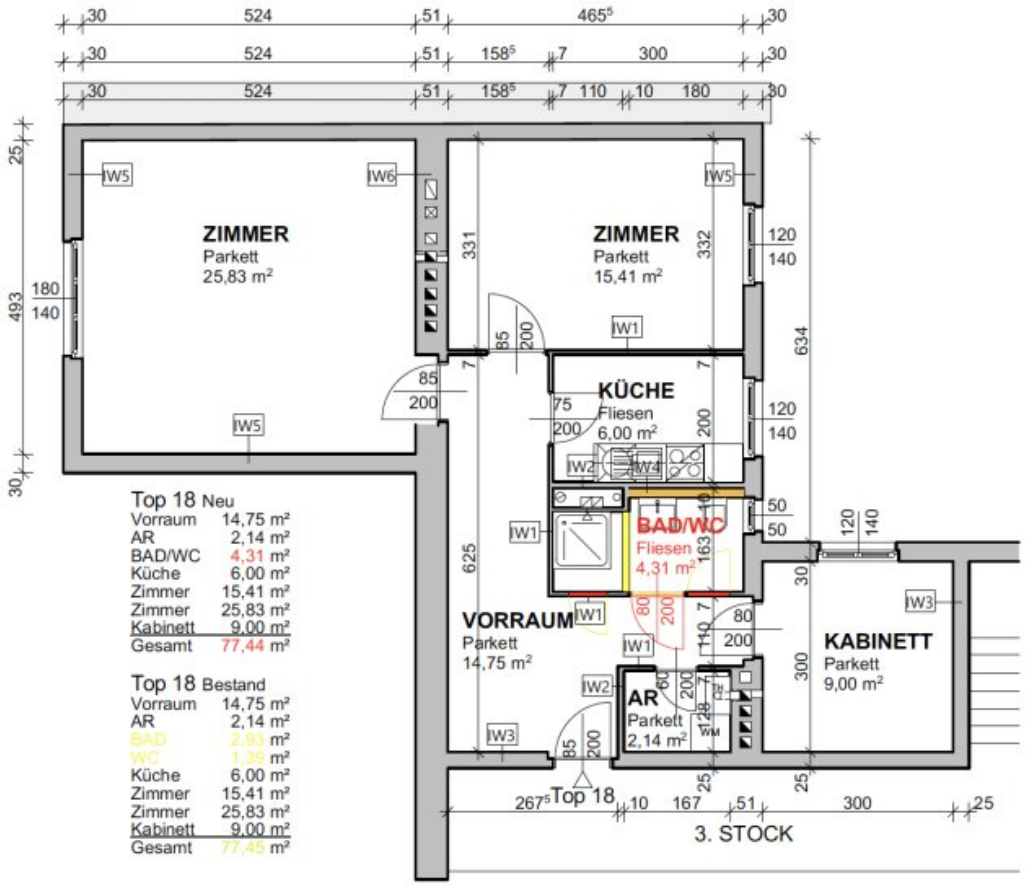

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Diese Station wird videoüberwacht
Troststraße
REMAX

3. STOCK



Top 18 Neu

Vorraum	14,75 m²
AR	2,14 m²
BAD/WC	4,31 m²
Küche	6,00 m²
Zimmer	15,41 m²
Zimmer	25,83 m²
Kabinett	9,00 m²
Gesamt	77,44 m²

Top 18 Bestand

Vorraum	14,75 m²
AR	2,14 m²
BAD	2,93 m²
WC	1,38 m²
Küche	6,00 m²
Zimmer	15,41 m²
Zimmer	25,83 m²
Kabinett	9,00 m²
Gesamt	77,45 m²

Aufbauten

Wandaufbauten Innenwände

IW1	8,00 cm
1 Putz	0,50 cm
2 best. Dünnwand-Ziegel	7,00 cm
3 Putz	0,50 cm
IW2	11,00 cm
1 Putz	0,50 cm
2 best. Dünnwand-Ziegel	10,00 cm
3 Putz	0,50 cm
IW3	25,00 cm
1 Putz	0,50 cm
2 best. Ziegel	25,00 cm
3 Putz	0,50 cm
IW4	30,00 cm
1 GK-Beplankung	1,25 cm
2 GK-Beplankung	1,25 cm
3 Alu-C-Profil-Steher, dazw. MW-WD	17,00 cm
4 Best. Dünnwand-Ziegel	10,00

IW5	30,00 cm
1 Putz	1,00 cm
2 Ziegel	26,00 cm
3 Putz	3,00 cm
IW6	51,00 cm
1 Putz	1,00 cm
2 Ziegel	49,00 cm
3 Putz	1,00 cm

Fußbodenaufbau Nassräume

BO1		14,50 cm
1 Fliesen		1,5 cm
2 Alternativabdichtung		
3 Estrich		6,0 cm
4 Folie		
5 Trittschalldämmung	3,0 cm	
6 Ausgleichschüttung	3,0 cm	
7 Bituminöse Bauwerksabdichtung		1,0 cm
8 Best. Deckenkonstruktion		

LEGENDE:

BESTAND	
ABBRUCH	
NEU	
BETON	
STAHLBAU	
GK - TROCKENBAU	

SCHADENSFOLGEKLASSE CC2 lt. ÖNORM B1990-1:2013, TAB: B.1

Objektbeschreibung

Urban wohnen, bestens angebunden – Ihr Zuhause nahe der U1 Troststraße

Die Wohnung in der Rechberggasse 11/18 verbindet einen Wohnstandort im gewachsenen Favoritner Stadtviertel mit den Vorteilen einer ausgezeichneten öffentlichen Anbindung. Die nahe gelegene U1, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine gut ausgebaute Infrastruktur machen diese Adresse besonders attraktiv für Menschen, die ihren Alltag gerne unkompliziert gestalten.

Der Mikrostandort: kurze Wege im täglichen Leben

Die Rechberggasse liegt im Umfeld von Favoritenstraße und Troststraße. Hier profitieren Sie von einem vielseitigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen. Einkäufe lassen sich bequem im Wohnumfeld erledigen – etwa im EUROSPAR in der Favoritenstraße oder im dm-Drogeriemarkt in der Troststraße. Die nahe gelegene Volksschule in der Klausenburger Straße ergänzt die Infrastruktur des Viertels.

Die Lage bietet damit einen wesentlichen Vorteil im Alltag: Viele Wege können zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden.

Mit der U1 direkt ins Zentrum

Ein besonderes Standortargument ist die fußläufig erreichbare U1-Station Troststraße. Von hier gelangen Sie ohne Umsteigen zum Wiener Hauptbahnhof, zum Karlsplatz und zum Stephansplatz. Ob Arbeitsweg, Einkaufsbummel oder ein Abend in der Innenstadt – zahlreiche Ziele in Wien sind komfortabel erreichbar.

Auch in Richtung Freizeit ist die Anbindung attraktiv: Die U1 bringt Sie direkt nach Oberlaa, wo die Therme Wien und der weitläufige Kurpark vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Bewegung bieten.

Freizeit im Grätzl und darüber hinaus

Der Antonspark im näheren Umfeld ergänzt das urbane Wohnangebot um Grünflächen sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten. Cafés und Restaurants entlang der Favoritenstraße bieten Gelegenheit, den Tag in der Nachbarschaft ausklingen zu lassen.

Diese Adresse spricht Menschen an, die das Stadtleben schätzen und Wert auf Nahversorgung, kurze Wege und eine direkte Verbindung ins Zentrum legen.

Lernen Sie die Wohnung persönlich kennen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage und vereinbare gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

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 <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap