# Charmante 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage - perfekt für urbane Wohnträume - nur 385.900€! Befristet vermietet bis 2027



**Objektnummer: 7080/316**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Troststraße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1997 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,76 m² |
| **Nutzfläche:** | 74,76 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 65,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,52 |
| **Kaufpreis:** | 385.900,00 € |
| **Betriebskosten:** | 129,55 € |
| **USt.:** | 12,96 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

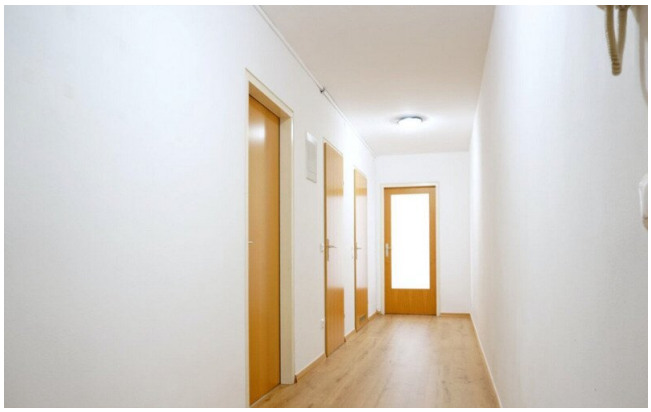
## Ihr Ansprechpartner

**Vires Real Solutions**

Vires Real Solutions GmbH





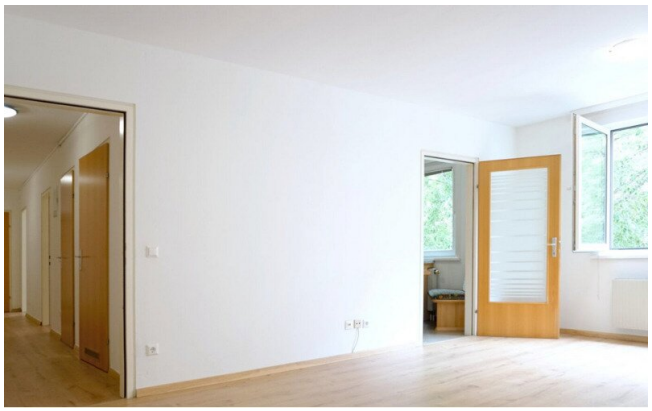










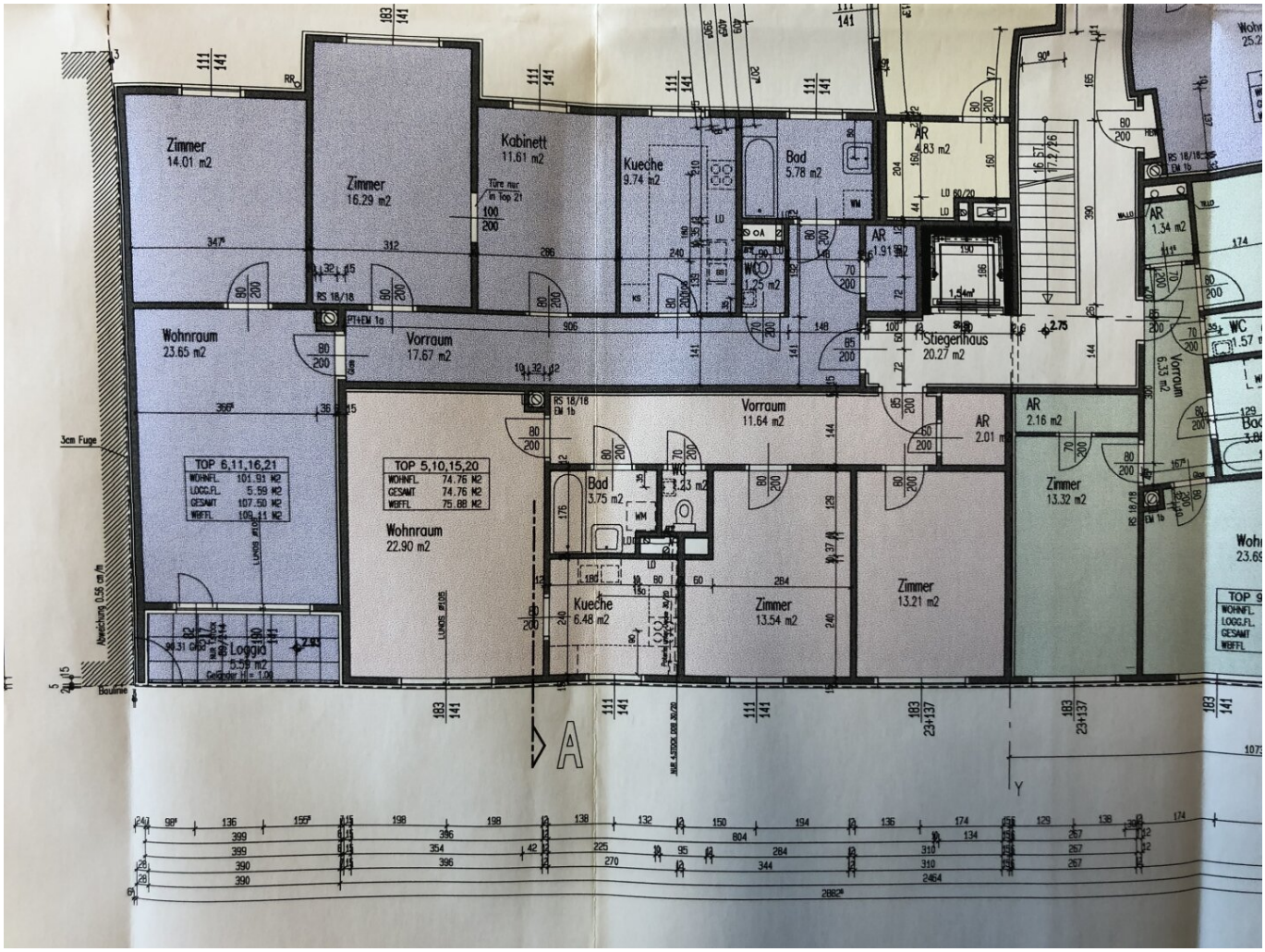











Zimmer
14.01 m2
Zimmer
16.29 m2
Kabinett
11.61 m2
Kueche
9.74 m2
Bad
5.78 m2
AR
4.83 m2
AR
1.34 m2
AR
1.91 m2
WC
1.25 m2
Wohnraum
23.65 m2
Vorraum
17.67 m2
Stiegenhaus
20.27 m2
Vorraum
11.64 m2
AR
2.16 m2
AR
2.01 m
Vorraum
5.35 m2
WC
1.57
Bad
3.75 m2
WC
1.23 m2
Wohnraum
22.90 m2
Kueche
6.48 m2
Zimmer
13.54 m2
Zimmer
13.21 m2
Zimmer
13.32 m2
TOP 6,11,16,21
WOHNFL. 101.91 M2
LOGG.FL. 5.58 M2
GESAMT 107.50 M2
WBFFL 109.11 M2
TOP 5,10,15,20
WOHNFL. 74.76 M2
GESAMT 74.76 M2
WBFFL 75.88 M2
Loggia
5.58 m2
3cm Fuge
Abweichung 0.56 cm/m
Bauline
RS 18/18
EM 1b
PT+EM 1a
A
Y

# Objektbeschreibung

https://vires.at/

Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Wien! Diese wunderschöne Etagenwohnung befindet sich in einer beliebten Wohngegend im 10. Bezirk und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen können. Mit einer Fläche von 74.76m² und 3 geräumigen Zimmern, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist sowohl über den Personenaufzug als auch über das Treppenhaus bequem zu erreichen. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistert sein. Die hochwertigen Fliesen und das edle Laminat verleihen der Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente.

Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten und die Einbauküche bietet Ihnen ausreichend Platz und alle notwendigen Geräte, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben. Das Highlight des Badezimmers ist die große Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Für zusätzlichen Komfort sorgen auch die Tiefgarage und die Fernwärmeversorgung.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn und Straßenbahn, sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder am Flughafen. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser für Ihre Gesundheitsversorgung. Für Familien mit Kindern gibt es mehrere Schulen und Kindergärten in der Nähe. Auch Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nutzen Sie die Chance, in dieser begehrten Wohngegend zu leben und sichern Sie sich diese traumhafte Wohnung in Wien. Der Kaufpreis von 385.900,00 € ist angesichts der Größe, Lage und Ausstattung dieser Immobilie mehr als fair. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung

gelangen

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap