

**\*\*NEU\*\* Wunderschöne und teilmöblierte 3,5  
Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit Südloggia! Alle Zimmer  
sind zentral begehbar!**



**Objektnummer: 631**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1970
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	369.500,00 €
Betriebskosten:	223,66 €
Heizkosten:	151,67 €
USt.:	50,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isaak Malaiev**

ISIDEX GmbH













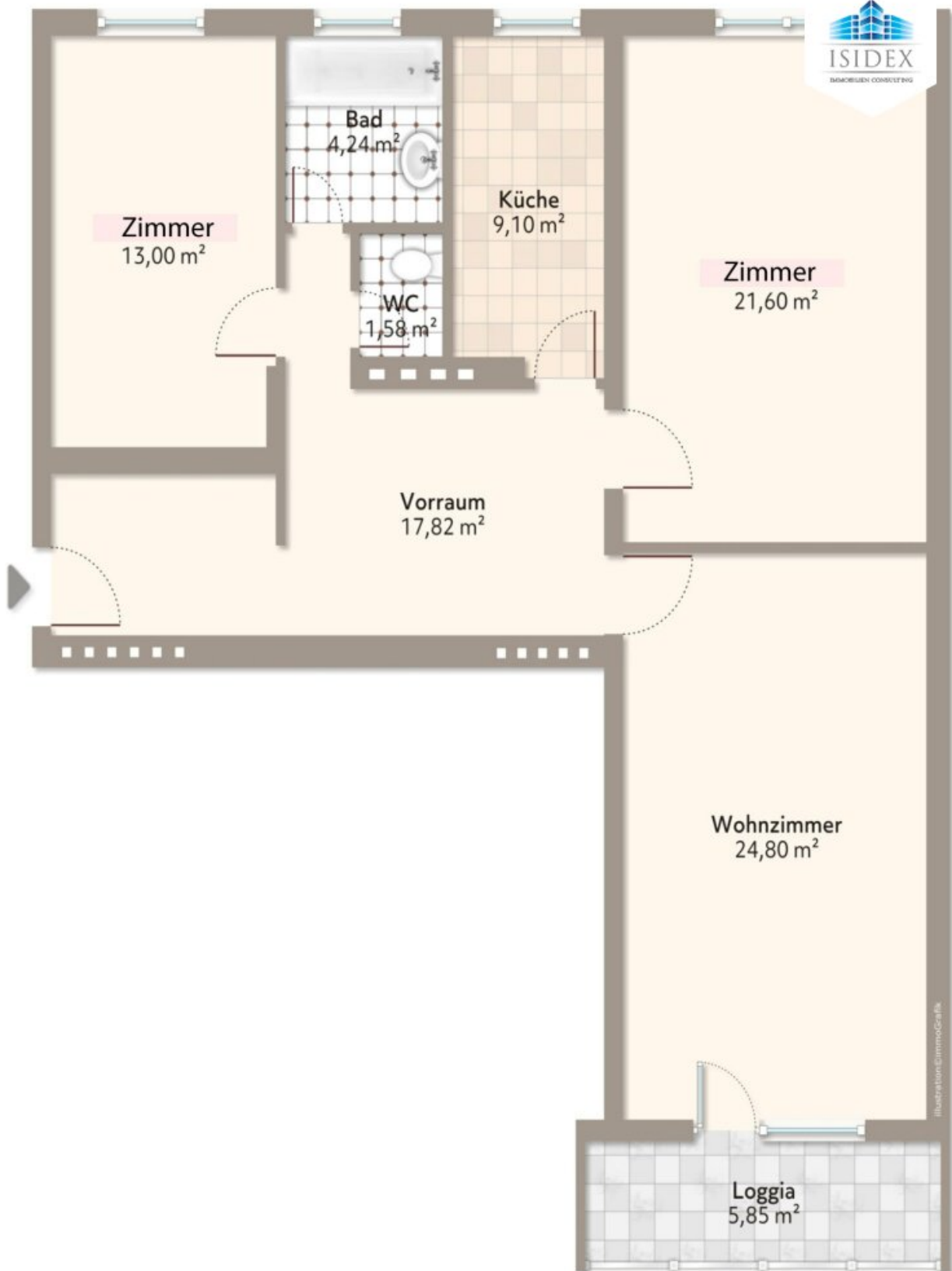












## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	225 m
Klinik	450 m
Krankenhaus	425 m

### Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	1.900 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	200 m
U-Bahn	250 m
Bahnhof	925 m
Autobahnanschluss	2.275 m

### Kinder & Schulen

Schule	
Kindergarten	50 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.400 m

### Sonstige

Bank	525 m
Geldautomat	525 m
Post	550 m
Polizei	625 m





## Objektbeschreibung

**In sehr guter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirk** gelegen, steht diese wunderschöne und teilmöblierte **ca. 96m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Neubau-Wohnung** mit einer verglasten **Loggia (ca. 5,85 m<sup>2</sup>) zum Verkauf.**

Sie eignet sich ideal für Familien sowie für eine Gründung einer WG. Alle Zimmer sind zentral begehbar!

Die Wohnung ist bis Ende Jänner 2026 befristet vermietet.

### Aufteilung:

- Vorraum (ca. 17,82 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 9,10 m<sup>2</sup>)
- Zimmer I (ca. 13,00 m<sup>2</sup>)
- Zimmer II (ca. 21,60 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 24,80 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss (ca. 4,24 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 1,21 m<sup>2</sup>)
- Loggia (ca. 5,85 m<sup>2</sup>)

(siehe Plan)

### Ausstattung/Highlights:

- Fliesen

- Parkett
- Loggia
- Einbauküche mit Fenster
- Teilmöblierung
- Aufzug
- WG-geeignet / zentral begehbar
- Ruhelage

**Preis:**

Der **Kaufpreis** für diese Eigentumswohnung beträgt **369.500 €**.

**Per 31.12.2024 waren im Rücklagenfonds ca. 2 Mio € angespart.**

**Lage:**

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich auf der Troststraße in 1100 Wien. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß sehr gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage erreicht man die Innere Stadt (Schottentor) relativ rasch. Die Straßenbahnlinie 1 auf der Knöllgasse ist in nur 2 Minuten fußläufig zu erreichen sowie die Buslinie 65A auf der Gußrieglerstraße.



**Eine schriftliche Anfrage ist dennoch erforderlich.**

Wir weisen Sie darauf hin, dass zwischen dem Auftraggeber und dem Makler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Für weitere Fragen und Informationen steht Ihnen gerne Herr Malaiev Isaak unter 0676 844 348200 zur Verfügung.**

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.