

**Koffer packen und einziehen! Gepflegte 2-Zimmer  
Wohnung für Singles oder Pärchen!**



**Objektnummer: 20453**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststrasse 116
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaufpreis:	205.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.380,00 € inkl. 20% USt.

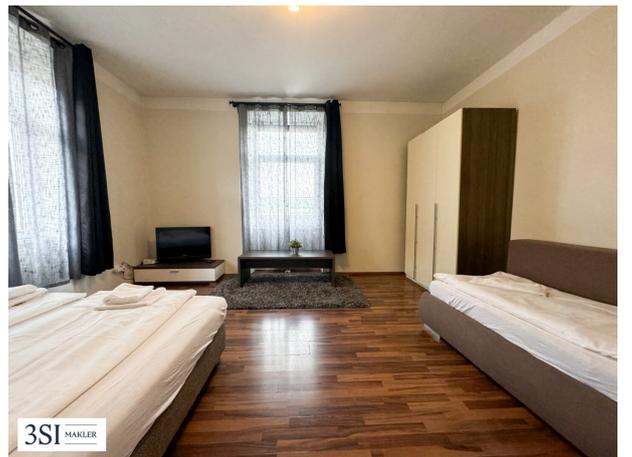
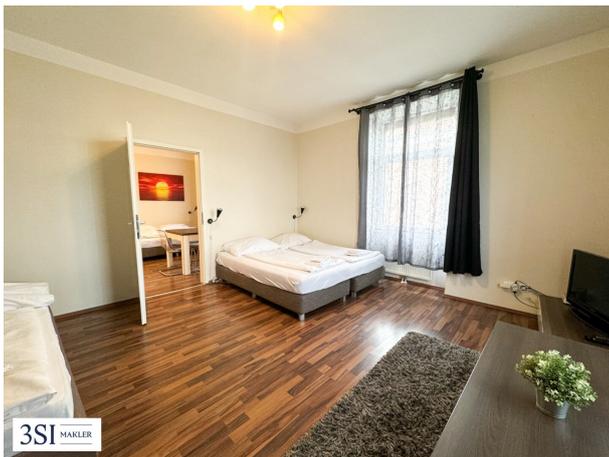
## Ihr Ansprechpartner



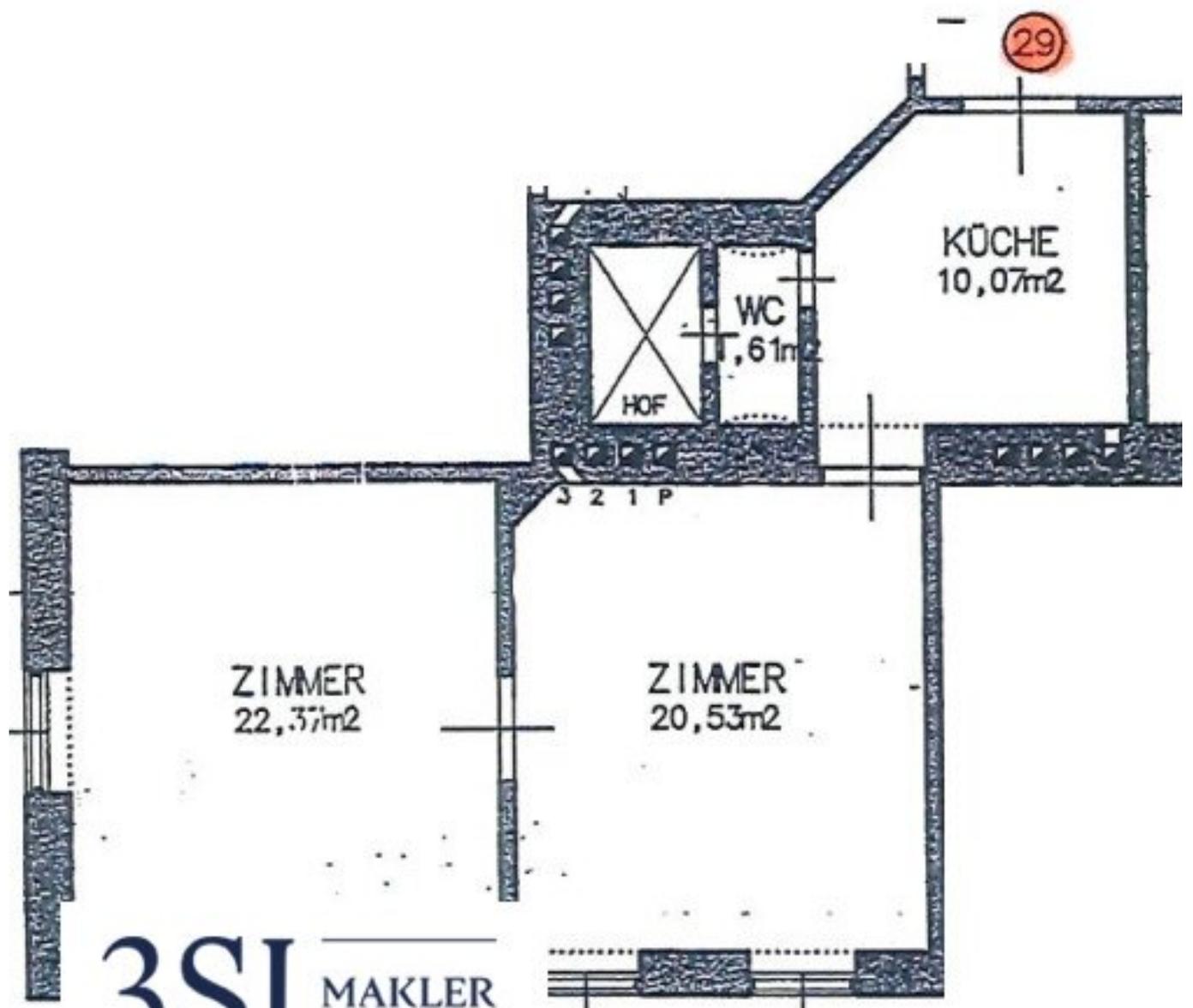
### Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80







**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

### Top 29 - 3. Obergeschoß

In einem charmanten Altbau liegt diese sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung, die sich in einem gepflegten Zustand befindet und über eine volle Ausstattung verfügt. Neben einer Einbauküche sind bereits alle Möbel, wie Bett, Couch, Kästen, Waschmaschine vorhanden - alles ready um direkt einzuziehen.

**Eine optimale Wohnung für Singles oder Pärchen - Sie brauchen nur Ihre Koffer packen und einziehen!**

Ca. 52m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehen aus einem Wohnzimmer mit offener Einbauküche, einem Schlafzimmer, Badzimmer mit Dusche und WC sowie ein Vorraum.

Die Eckliegenschaft besitzt eine gepflegte Fassade, ein Lift ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage wurde in den letzten Jahren durch die Stadtentwicklung stark aufgewertet - das Kaiser-Franz-Josef Spital bzw. das Klinikum Favoriten befindet sich direkt gegenüber der Liegenschaft. Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art befinden sich rund um das Wohnhaus. Die öffentliche Anbindung ist mit den Straßenbahnlinien 1 & 62 ebenfalls sehr gut. Der Matzleinsdorfer Platz mit seinen Schnellbahnstationen und der zukünftigen U2 Linie ist nur 3 Stationen entfernt. Durch die Triester Straße ist auch eine schnelle Anbindung an den Individualverkehr gegeben.

### Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <150m

Klinik <225m

Krankenhaus <175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <200m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <1.675m

### **Sonstige**

Geldautomat <675m

Bank <650m

Post <700m

Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <900m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap