

## Helle, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon bei U1/Troststraße



**Objektnummer: 1071**

**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	68,08 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	68,08 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	4,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marina Malaiev**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien



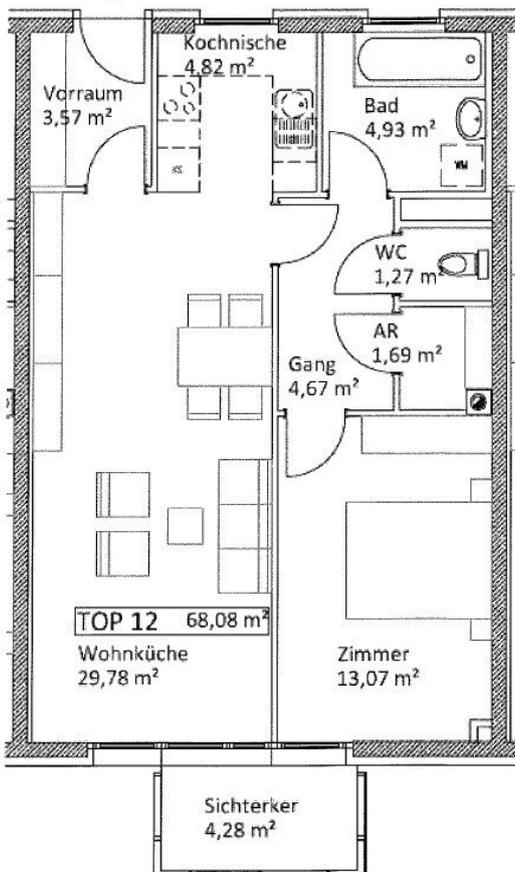












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines modernen Wohnhauses in zentraler, jedoch gleichzeitig ruhiger und grüner Lage des 10. Bezirks.

Die rund 68 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, einen gemütlichen Balkon sowie zahlreiche Ausstattungsdetails. Das Schlafzimmer sowie Bad/WC/Abstellraum sind durch einen weiteren Vorraum vom Wohnzimmer getrennt.

Der Wohnraum ist offen und freundlich gestaltet. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und verbleibt in der Wohnung. Eine Klimaanlage ist im Wohnzimmer ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Wohnkomfort, vor allem in den Sommermonaten. In die Wohnung gelangt man durch einen offenen Gang.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnküche - (Küche komplett ausgestattet) mit Zugang zum Balkon
- Zusätzliches Vorzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Separates WC
- Abstellraum

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Im Haus ist eine gepflegte Waschküche, ausgestattet mit qualitativ hochwertiger Waschmaschine sowie Trockner, vorhanden. Ein Fahrradabstellraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Dieser kann zusätzlich gemietet werden. In der Umgebung sind jedoch ausreichend öffentliche Parkplätze verfügbar.

Im Gebäude ist eine Gemeinschaftsterrasse mit kleinem Spielplatz vorhanden.

Die Wohnung ist inzwischen weiß ausgemalt und wird unmöbliert (mit Ausnahme der Küche) übergeben. Die Wohnung ist noch bis Mitte Juli vermietet. Danach ist ein sofortiger Bezug, jedoch auch eine Weitervermietung möglich. Es gäbe bereits interessierte Mieter, die sofort die Wohnung für € 850,- monatlich übernehmen würden.

**Kaufpreis: € 255.000,-**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kaufvertragserrichtungskosten

Maklerprovision: 3% zzgl. 20% USt.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Frau Marina Malaiev ausschließlich schriftlich unter [malaievm@isidex.at](mailto:malaievm@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Frau Marina Malaiev unter der Nr. [0676/844 297 222](tel:0676844297222) jederzeit gerne zur Verfügung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.