IDEAL FÜR PAARE & FAMILIEN | 3 ZIMMER | LIFT | SOFORT BEZUGSFERTIG

Objektnummer: 1149137

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Troststraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,56 kWh / m² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	133,84 €
Heizkosten:	143,04 €
USt.:	39,69 €

Ihr Ansprechpartner

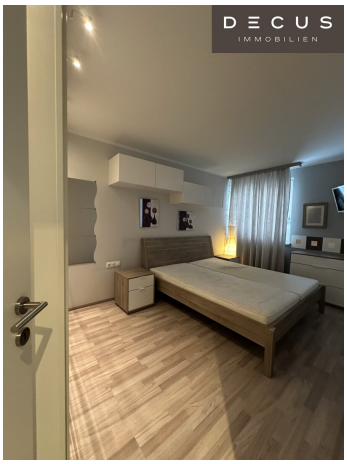
Anna-Lena Halbeisen

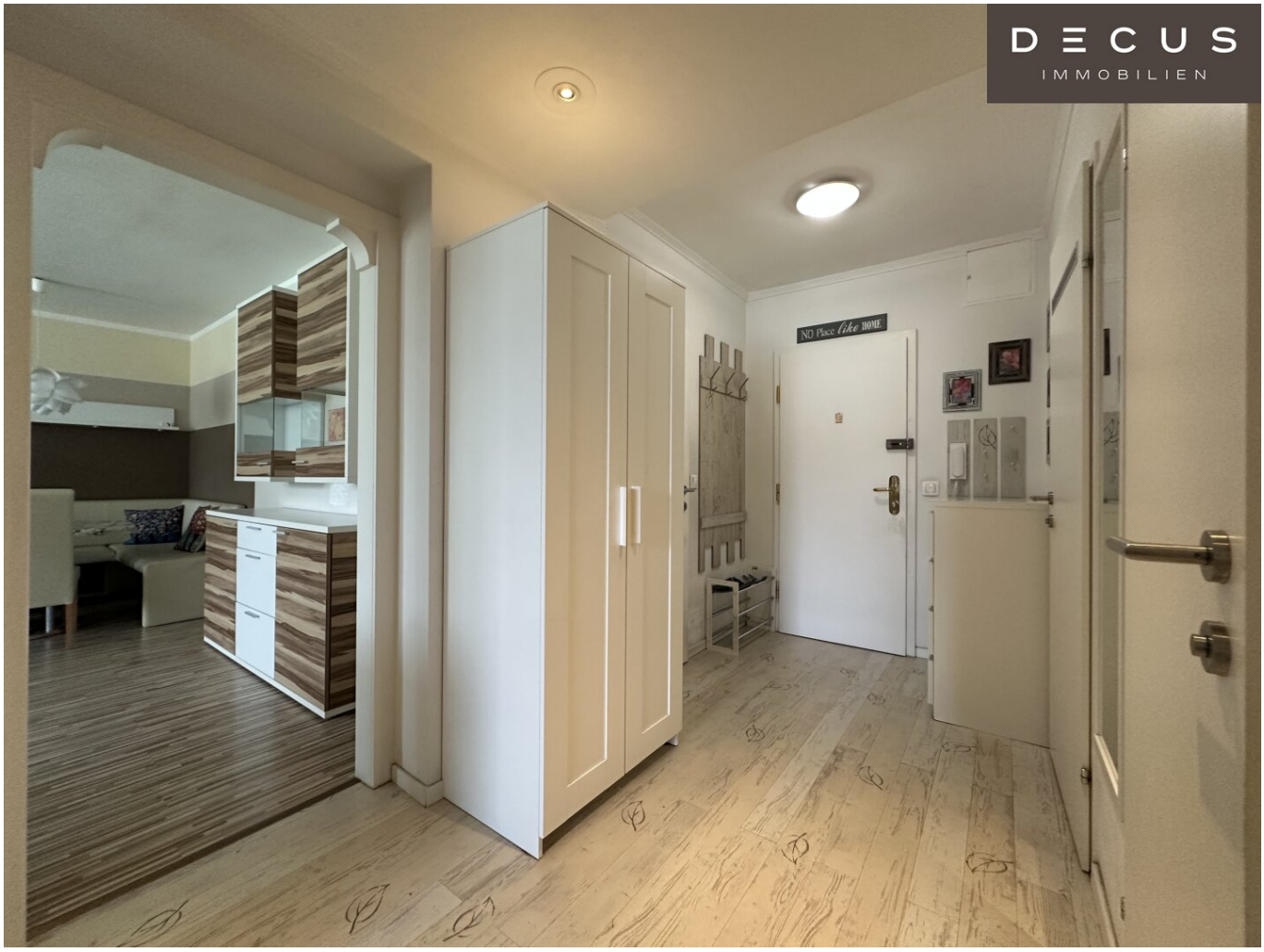
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

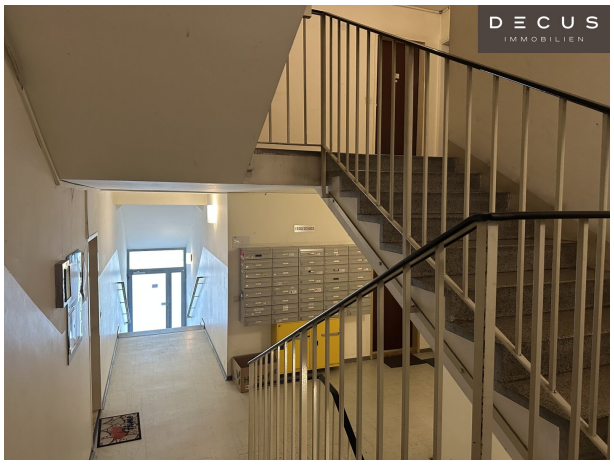
T +43 699 112 08 411
H +43 699 112 08 411
F +43 1 35 600 10

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


NO Place like HOME

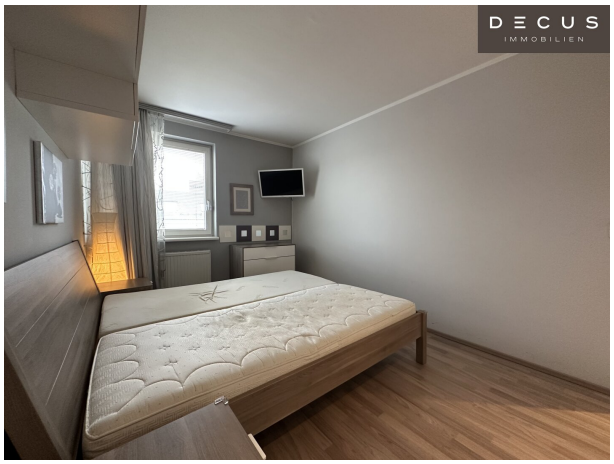


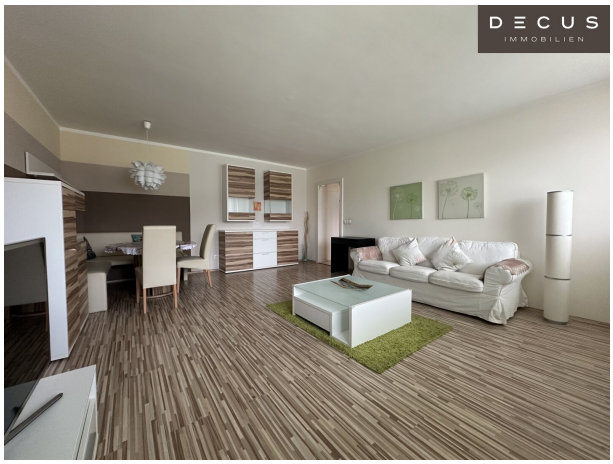
Visualisierung – dient als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag.

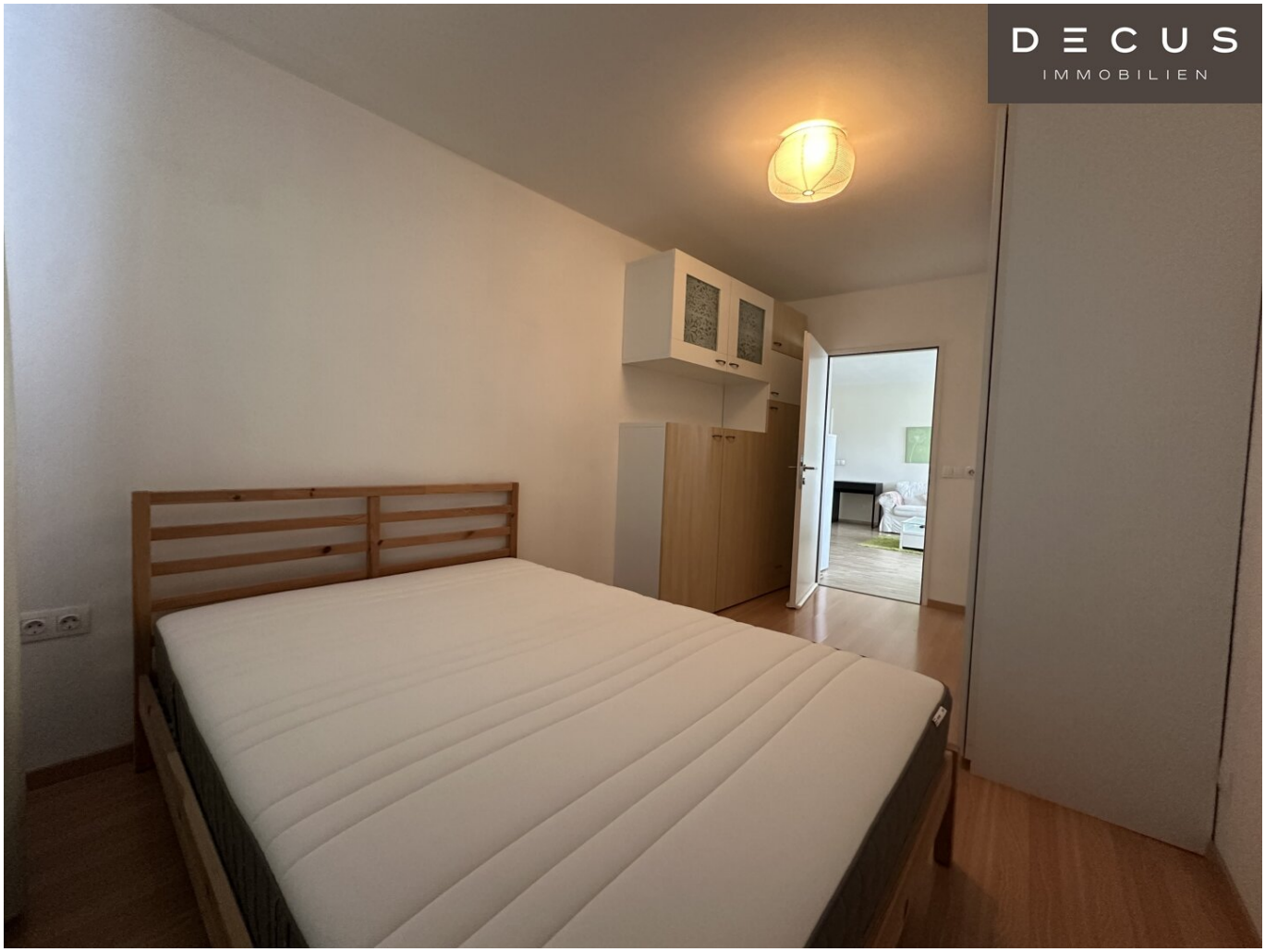
DECUS
IMMOBILIEN

Visualisierung – dient als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag.
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



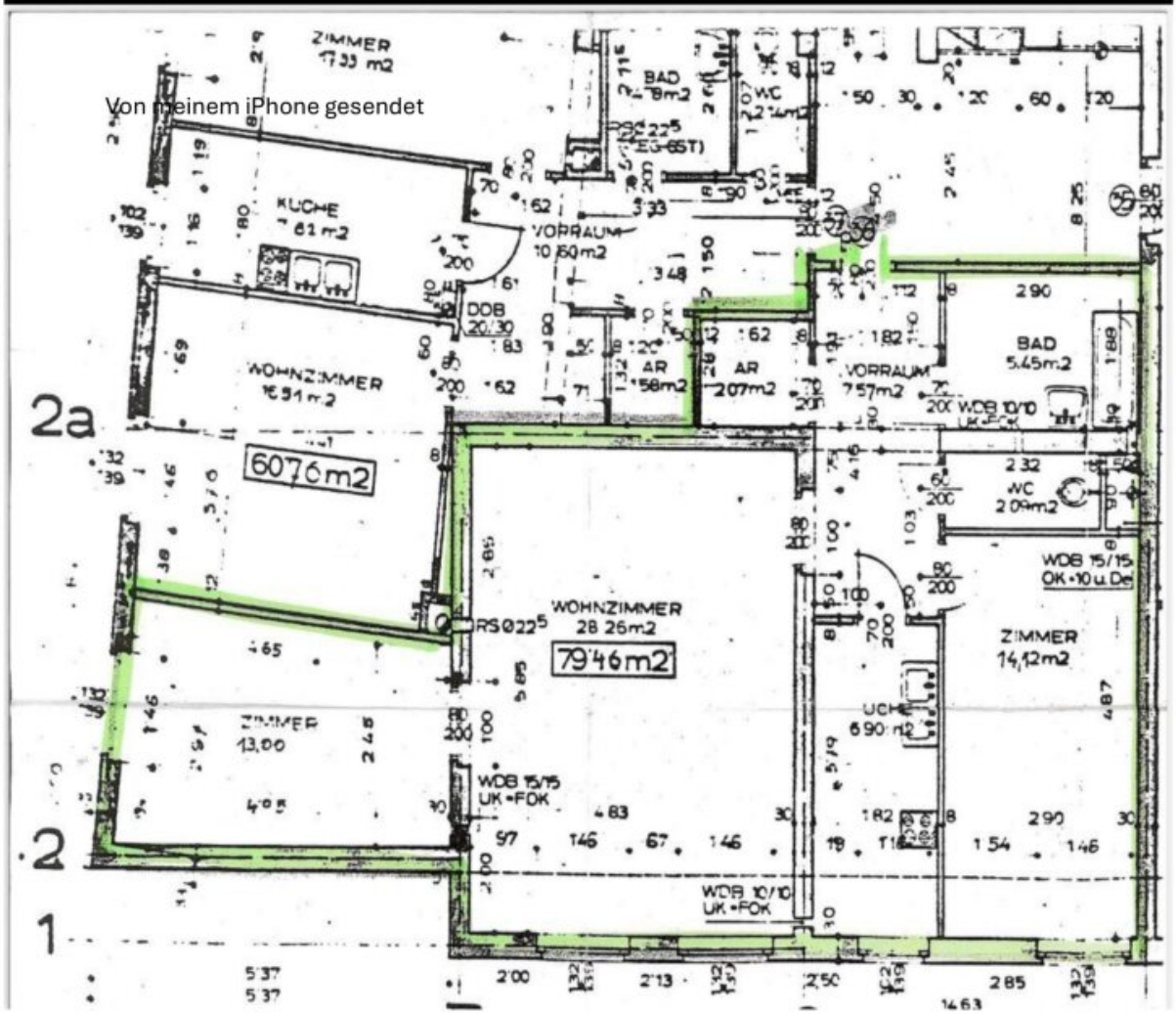




6. STOCK

DECUS
IMMOBILIEN
10..Troststraße

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock – zentrale Lage im 10. Bezirk!

Zum Verkauf steht eine gepflegte und sofort bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock eines modernen Wohnhauses im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 80 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 6. Liftstock
- Ausrichtung: Helle Räume mit optimaler Belichtung
- Baujahr: ca. 1975 (modernisiert)
- Heizung: Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Zustand: Gepflegt & sofort bezugsfertig

Durchdachte Raumaufteilung:

- Vorraum / Flur: Großzügiger Eingangsbereich mit praktischen Stauraummöglichkeiten
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche mit Fenster und viel Stauraum

- Wohnzimmer: Geräumig und hell, mit integriertem Essbereich – ideal für gemütliche Stunden
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen, mit ausreichend Platz für Doppelbett und Kleiderschrank
- Kinder- / Arbeitszimmer: Vielseitig nutzbar als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Badezimmer: Modern ausgestattet mit Badewanne und Dusche
- WC: Separat
- Abstellraum: Praktisch innerhalb der Wohnung
- Kellerabteil: Im Kaufpreis inkludiert

Besonderheiten & Ausstattung:

- Lift im Haus
- Viel Stauraum durch Einbaukästen und Oberschränke
- Sehr gute Raumaufteilung – ideal für Paare oder Familien
- Garagenplatz optional anmietbar (nach Rücksprache mit der Hausverwaltung)

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die U1-Station Troststraße ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine

rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U1
- Straßenbahnlinien 1, 6, 11
- Diverse Buslinien

Nahversorgung:

Billa, Spar, Hofer in unmittelbarer Nähe

Bildung & Betreuung:

Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien

Freizeit & Erholung:

- Waldmüllerpark
- Fortunapark
- Therme Wien

Sonstiges:

Bilder teilw. mit KI bearbeitet

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.750m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap