

## **2 Zimmer Wohnung in guter Lage, gleich bei der U-Bahn**



Hausansicht

**Objektnummer: 960/73070**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1914                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 60,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 170,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,46                            |
| Kaufpreis:                    | 174.900,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 126,63 €                          |
| USt.:                         | 16,14 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriela Mitritsch**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26283

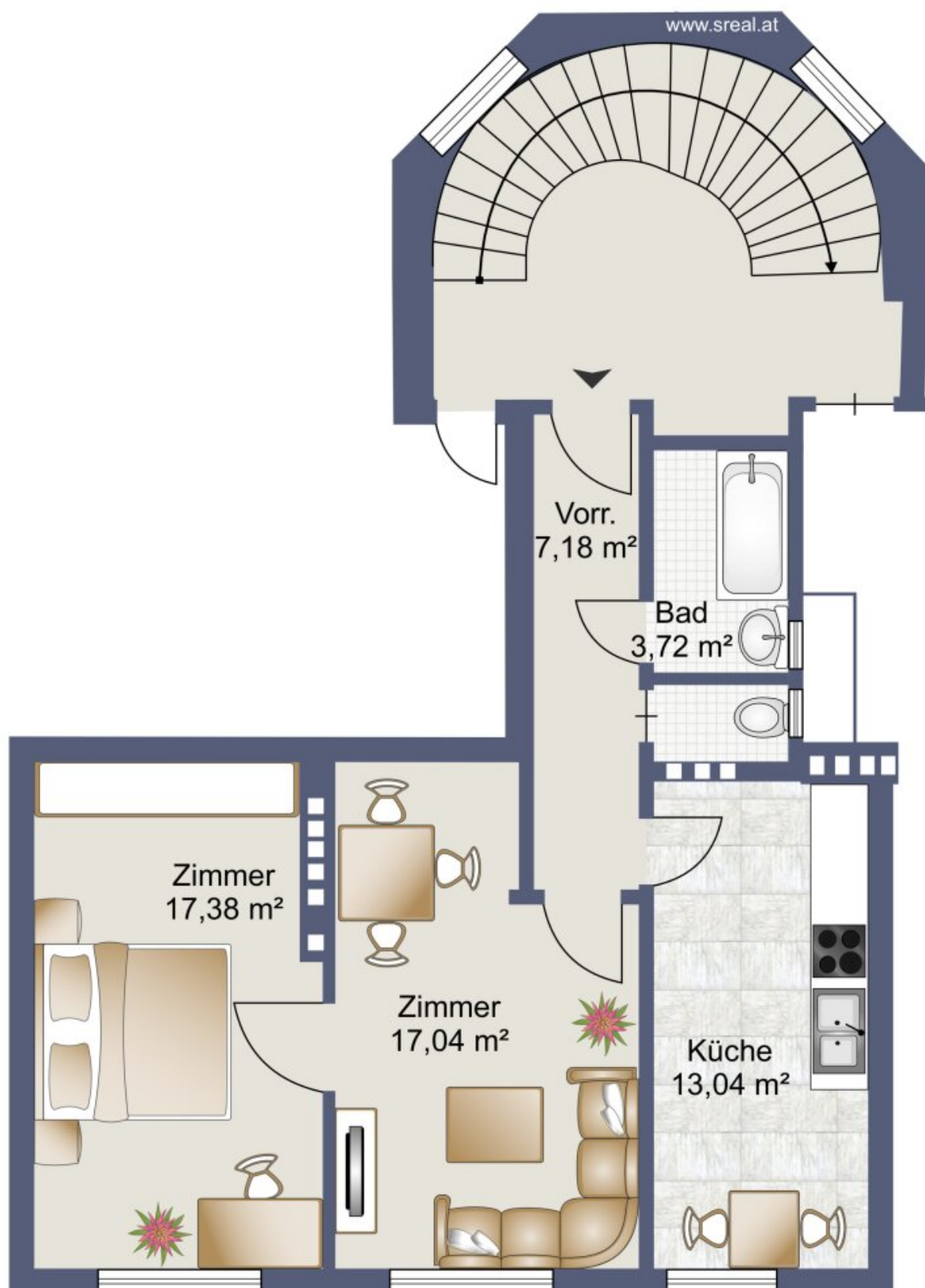




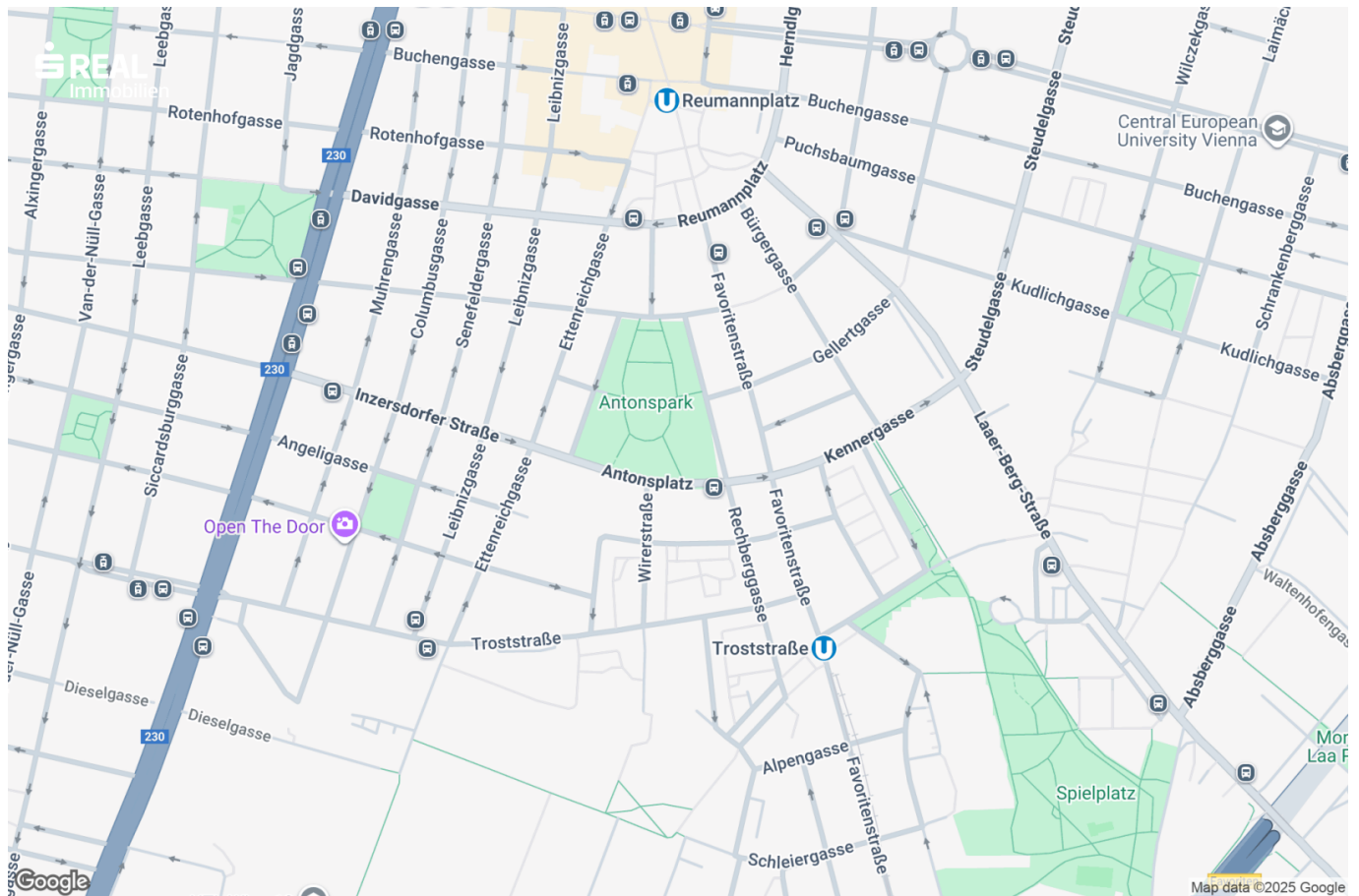








Skizze Wohnung 45



## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Diese Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Lage, nur 3 Minuten von der U1 Station Troststraße entfernt. Die hellen und sonnigen Räume liegen im 4. Liftstock eines ca. 1914 errichteten und 1955 wiederaufgebauten Hauses.

Die renovierungsbedürftige Wohnung unterteilt sich in Vorraum, große Küche mit Möglichkeit einen Essplatz zu schaffen, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und separate Toilette (beide Nassräume haben Fenster in den Lichthof).

Durch die Ausrichtung nach Süden ist die Wohnung sehr hell und freundlich, sie verfügt über Kunststoffisoliertglasfenster und wird mit einer Vaillant-Gastherme die erst vor einem Jahr angeschafft wurde beheizt.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielen Geschäften, Lokalen und auch Grünflächen und Parkanlagen in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung ist ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten - vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Gerne sind wir auch bei der Finanzierung behilflich - fragen Sie danach!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m





Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.