

**Ideal für Pendler! Gepflegte Stadtwohnung mit guter
Anbindung und vollwertiger Möblierung**



Objektnummer: 19840
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:	26,68 m ²
Nutzfläche:	26,68 m ²
Zimmer:	1
Kaufpreis:	105.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.780,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

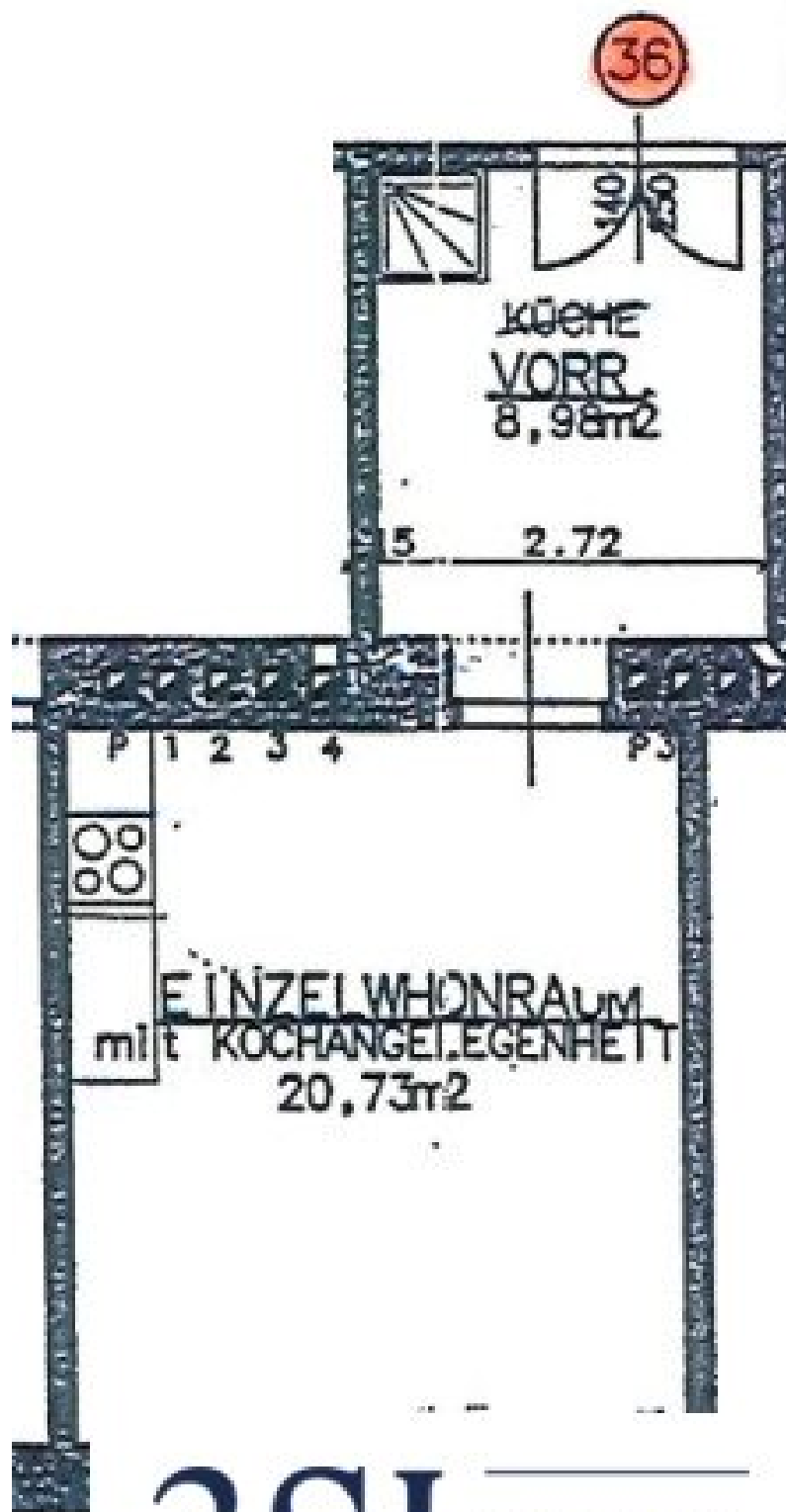


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80





3SI

MAKLER

Objektbeschreibung

Ideal für Pendler! Gepflegte Stadtwohnung mit guter Anbindung und vollwertiger Möblierung

Top 36 - 4. Obergeschoß

Zum Verkauf gelangt eine entzückende, sehr helle Garconniere. Die Wohnung befindet sich in einem charmanten Altbauhaus und im 4. Liftstock de Hauses. Top geeignet als gemütliche Stadtwohnung oder auch als Anlageobjekt wird die Wohnung vollmöbliert verkauft und ist ready zum Einziehen.

Für eine optimale Nutzung der Fläche, betritt man die Wohnung über den geräumigen Vorraum. Ebenfalls im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich das Badezimmer. Dieses beinhaltet eine Dusche, ein Handwaschbecken, ein WC und einen Waschmaschinenanschluss. Abgerundet wird die Wohnung mit dem hellen Wohnbereich, welcher zum Wohlfühlen, einlädt. Die offene Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für den Essbereich.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer mit Dusche, Toilette & Waschmaschinenanschluss
- Wohnraum/Schlafraum

Die Wohnung wird inklusiver alle Möbel verkauft - sodass Sie nur noch einziehen müssen! Auf Wunsch können die Möbel auch entfernt werden.

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 <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.175m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Geldautomat <675m

Bank <650m

Post <700m

Polizei <825m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <875m

Autobahnanschluss <2.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap