

Erstbezug – sehr schöne, ruhige, zentral begehbare 2-Zimmerwohnung mit neuer Küche, gleich bei der U1 Troststraße!

1100 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2027



Wohnfläche ca.: **48 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **216.500 EUR**



Erstbezug – sehr schöne, ruhige, zentral begehbare 2-Zimmerwohnung mit neuer Küche, gleich bei der U1 Troststraße!

Objekt ID	2027
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Favoritenstraße 180 (U1 Station Troststraße) 1100 Wien Wien
Wohnungsnummer	3
Wohnfläche ca.	48 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden, Personenaufzug, Separates WC, Wasch-/Trockenraum
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	7.794,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	4.510,42 EUR
Monatliche Kosten netto	251,09 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	28,00 EUR
Monatliche Kosten brutto	279,09 EUR
Sonstige Kosten netto	64,03 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	2,02 EUR



Kaufpreis	216.500 EUR
Betriebskosten netto	94,60 EUR
Betriebskosten MwSt.	9,46 EUR
Heizkosten netto	92,46 EUR zzgl. MwSt.: 16,52 EUR



Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe der U1 Station Troststraße und nur ca. 750m vom Reumannplatz entfernt.

Mit der U1 gelangt man in nur 7 Min zum Kurzentrum Oberlaa oder in nur 3 Min. zum Hauptbahnhof und 9 Min zum Stephansplatz.

Ein Fahrradweg vor dem Haus führt in wenigen Minuten zum Hauptbahnhof und weiter bis ins Zentrum.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es gegenüber eine große Euro-Spar Filiale, sowie eine Apotheke. Der Viktor Adler Markt ist nur eine U-Bahn Station entfernt.

Wohnung:

Die zentral begehbare 2-Zimmerwohnung ist sehr sonnig und 48,02m² groß. Die Wohnung liegt in einem 1972 erbauten Mehrparteienhaus und orientiert sich dabei Richtung Westen, in den ruhigen Innenhof hinein. Sie wurde inkl. Strom komplett saniert und befindet sich gerade in Fertigstellung.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einer separat begehbaren, komplett neuen Küche!

Das Bad ist mit einer schönen Eckdusche ausgestattet und ist das WC separat davon. Weiters ist in der Wohnung ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vorhanden und es gibt es auch ein trockenes Kellerabteil!

Warum noch warten?

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <150m

Klinik <1.300m



Krankenhaus <2.350m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <475m

Höhere Schule <2.925m

Nahversorgung

Supermarkt <25m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.550m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <300m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <850m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

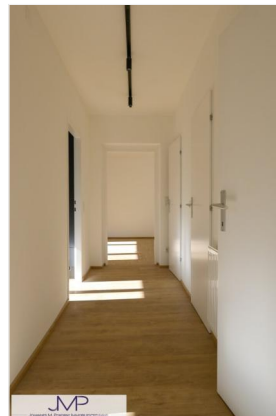
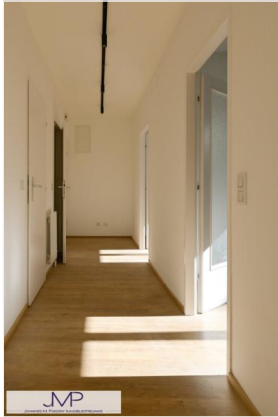


Lage

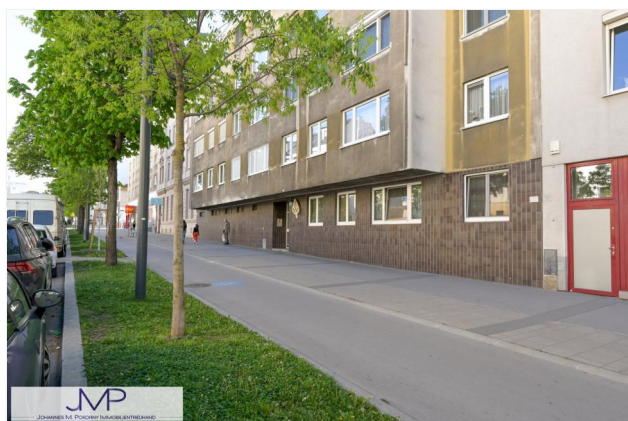
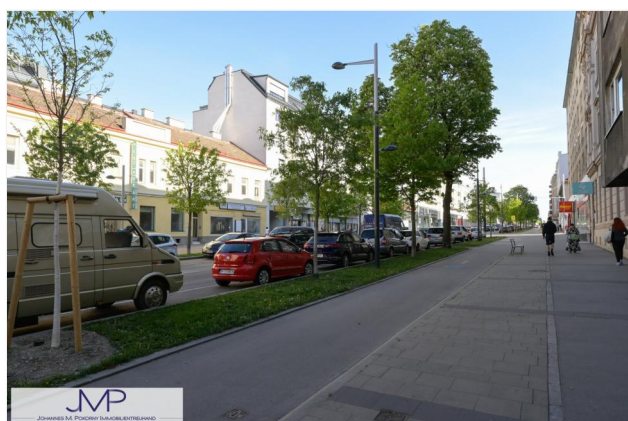
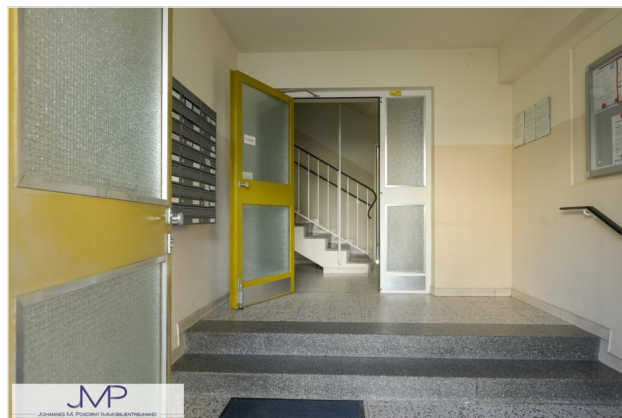
U1 Troststraße, Reumannplatz













Grundriss

