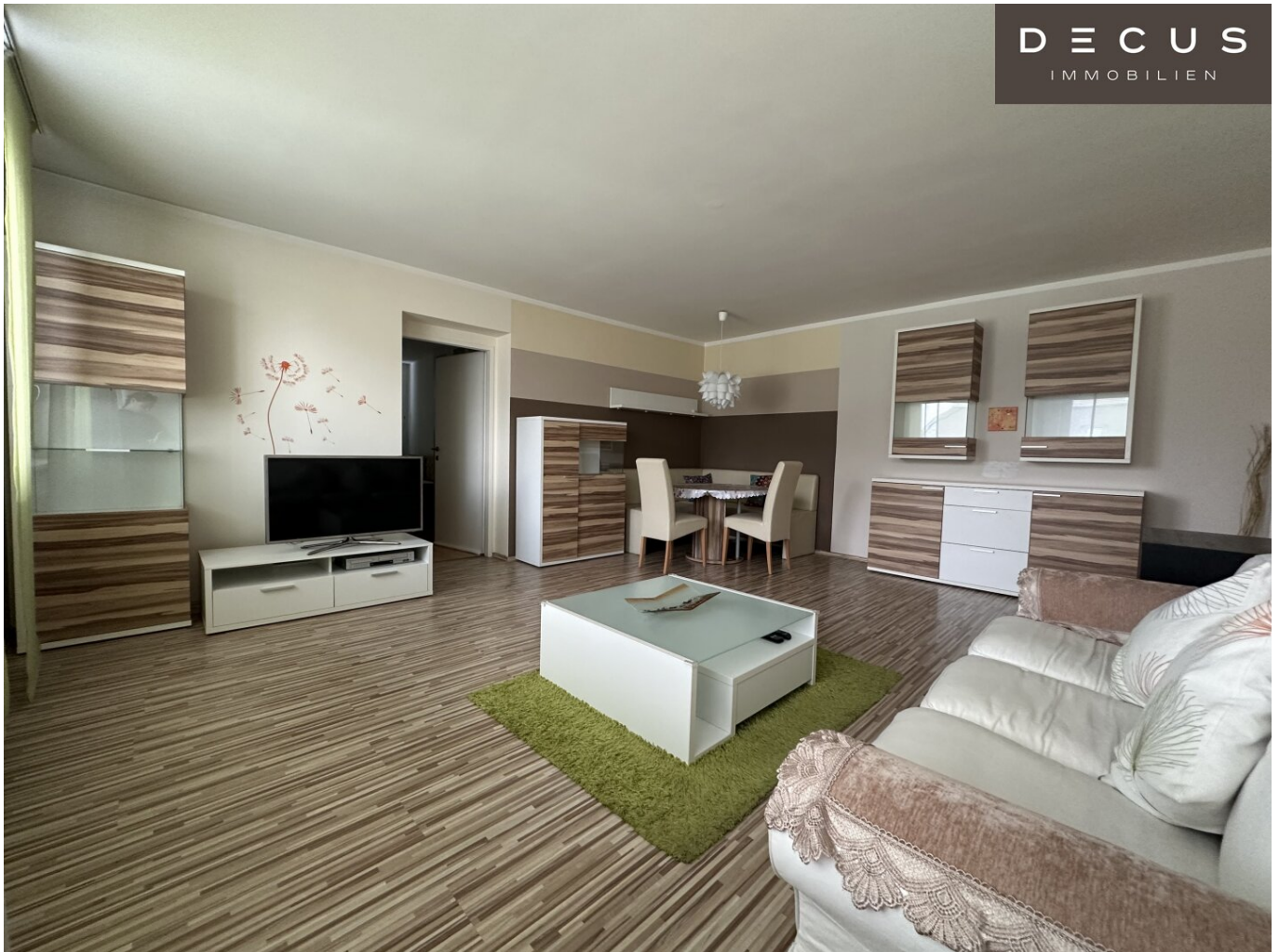


| GEMÜTLICHE FAMILIENWOHNUNG | 3 ZIMMER



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 m ²
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,56 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	460,00 €

Ihr Ansprechpartner

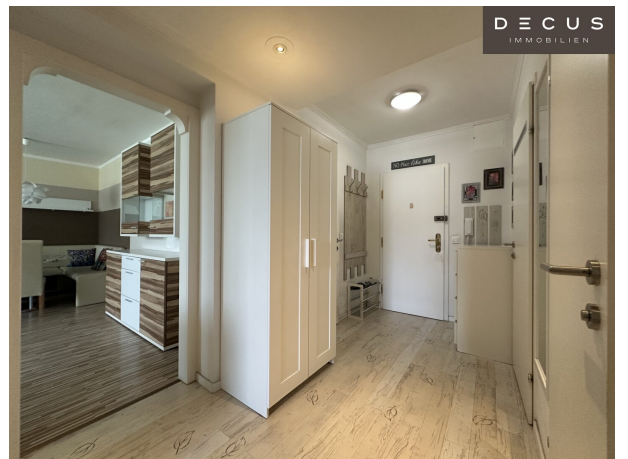


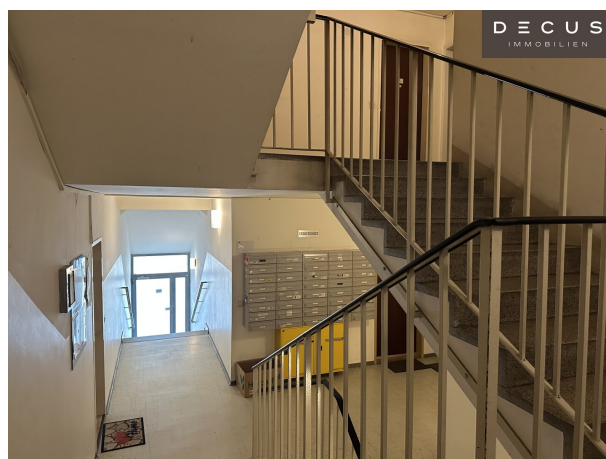
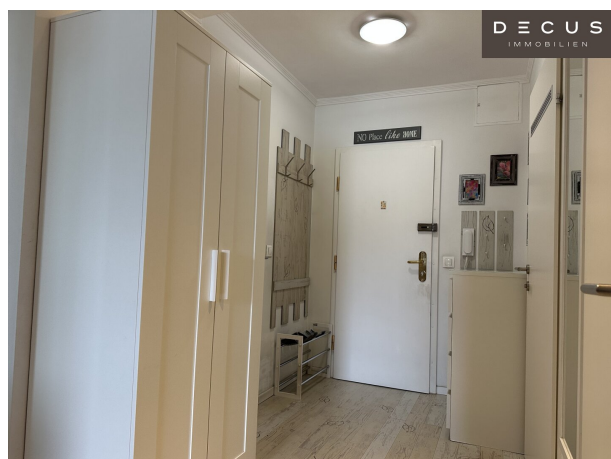
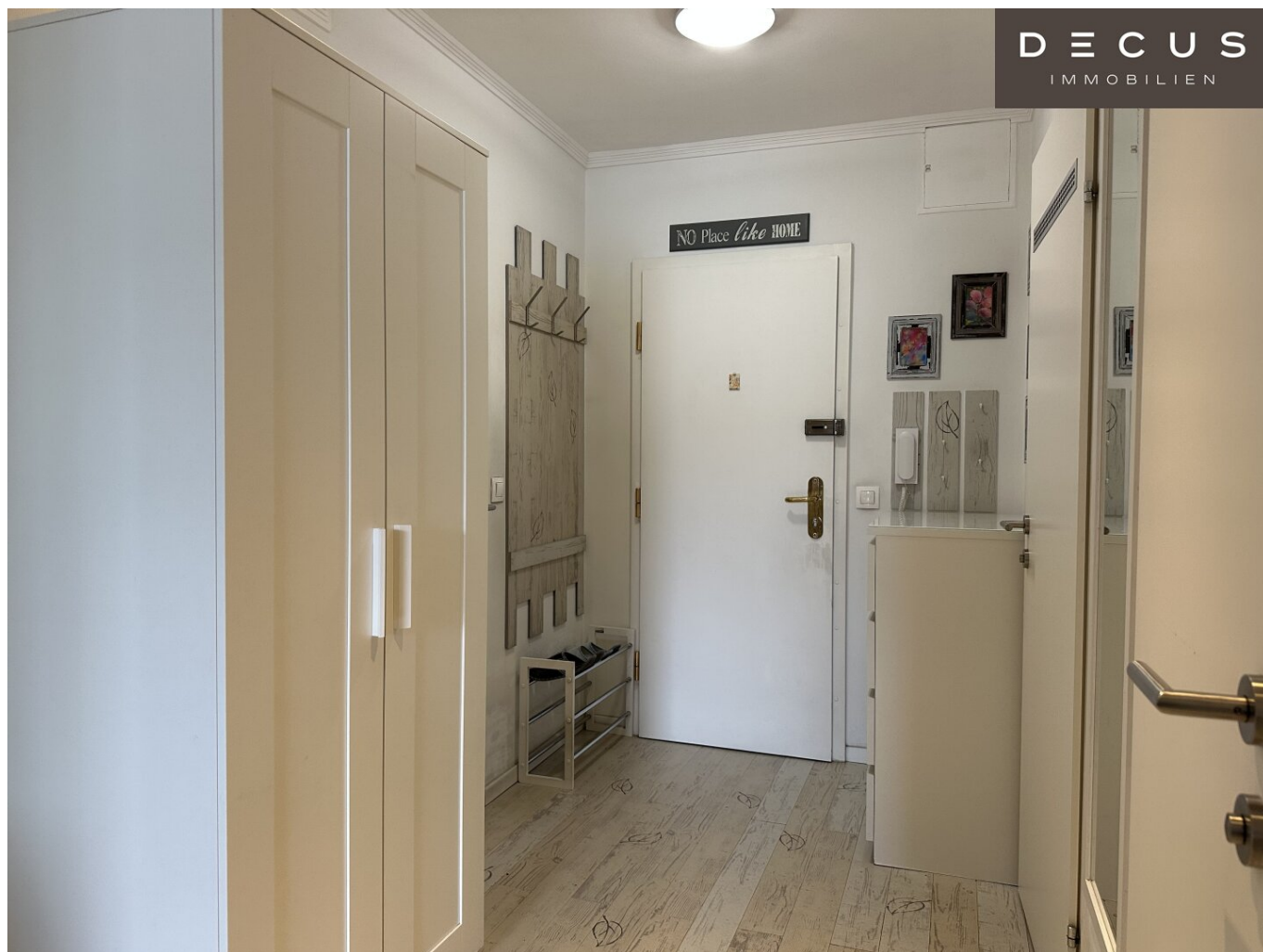
Elina Schnaider

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

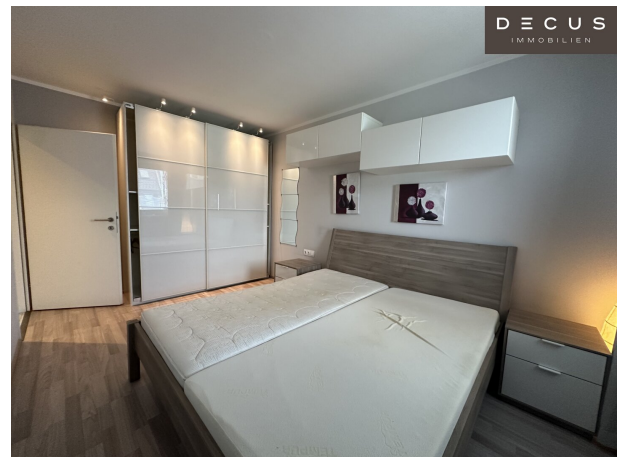
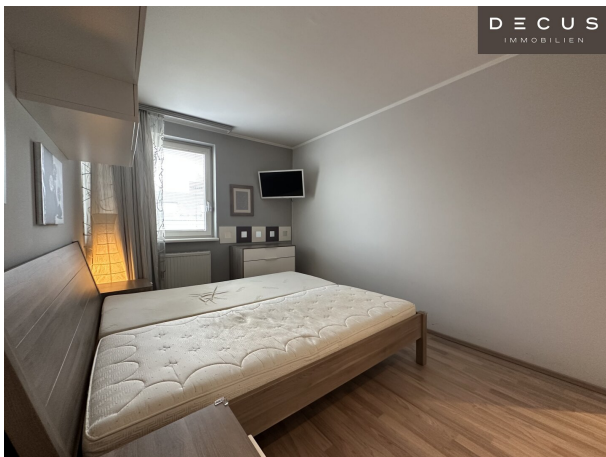
T +43 660 113 71 86
H +43 660 113 71 86
F +43 1 35 600 10

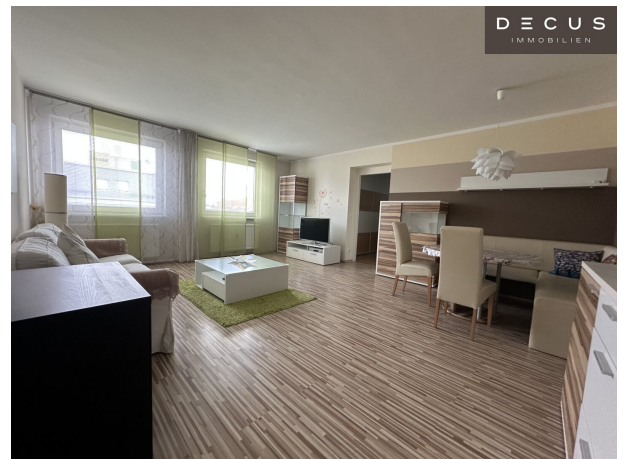
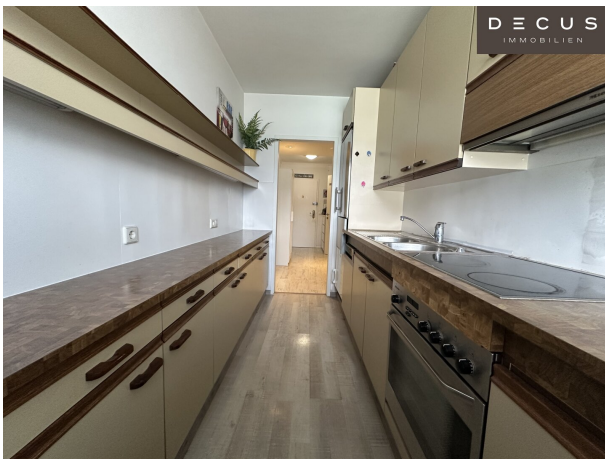
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

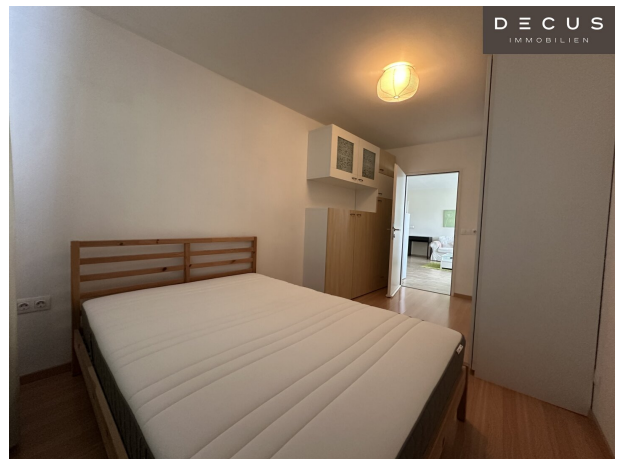
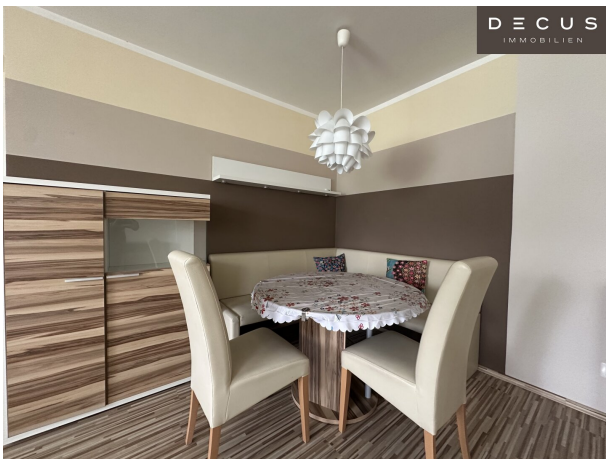
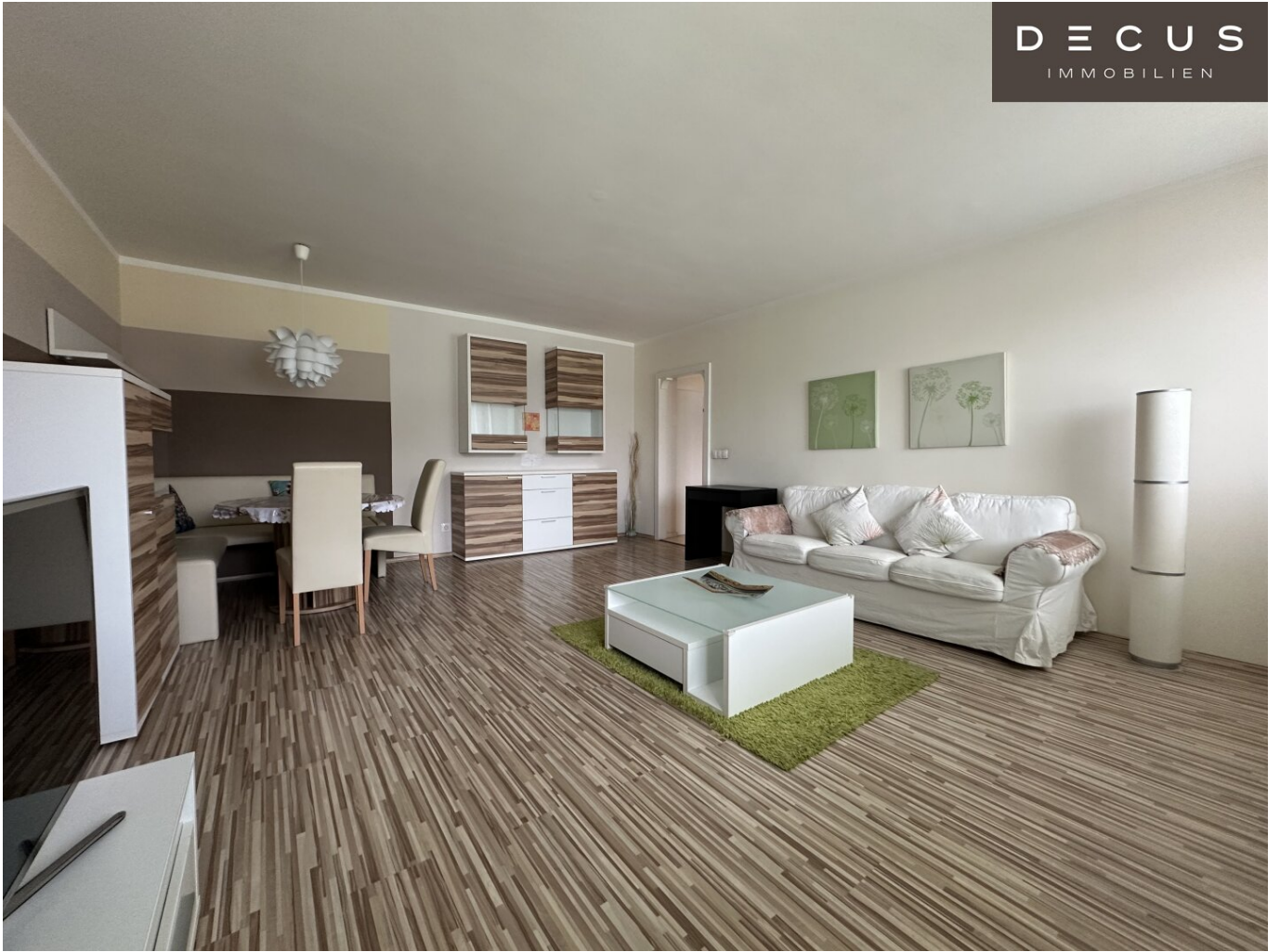


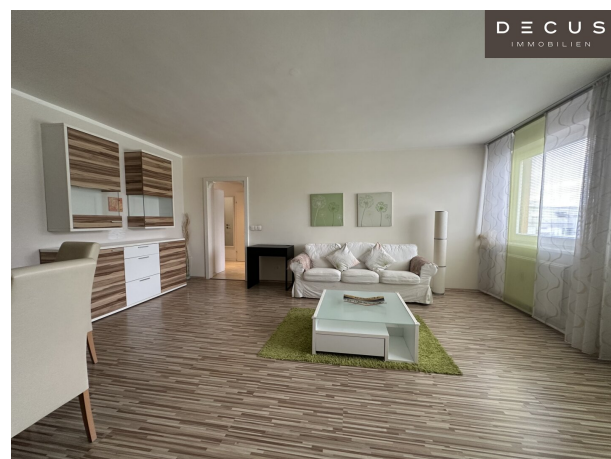
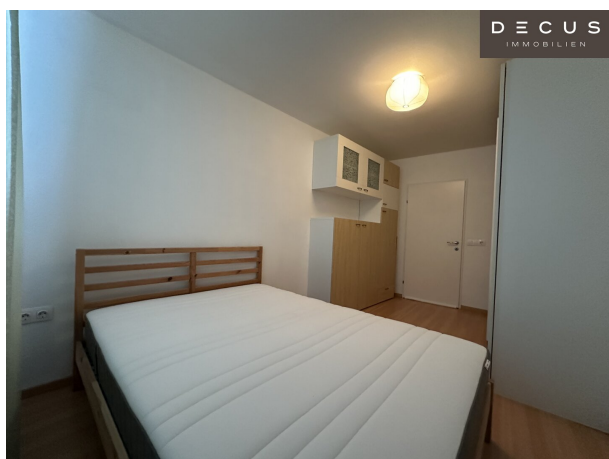
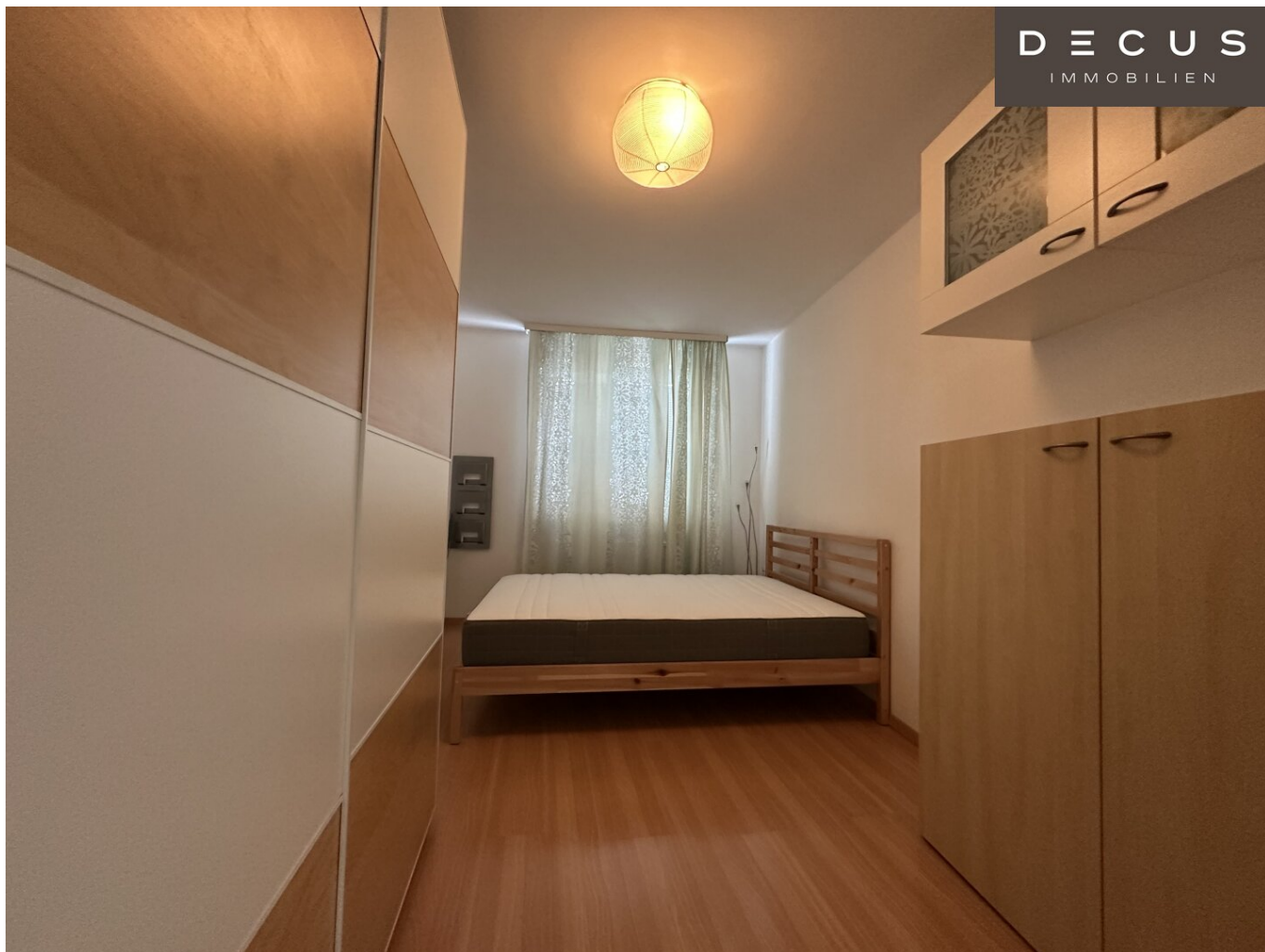


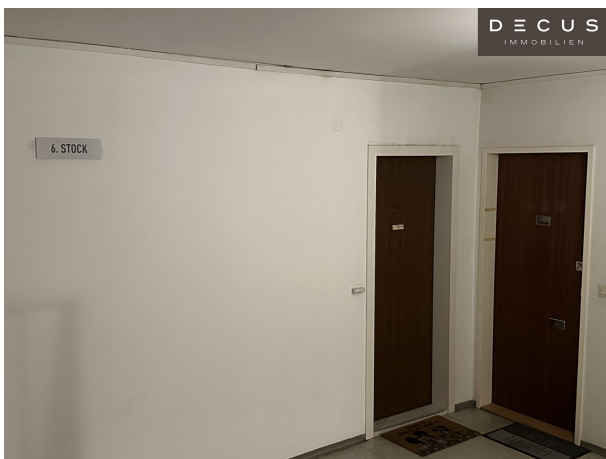














Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Liftstock eines modernen Wohngebäudes, im Herzen des 10. Bezirks.

Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 80 m²
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 6. Liftstock
- **Ausrichtung:** Helle Räume mit guter Belichtung
- **Baujahr:** ca. 1975 (modernisiert)
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Böden:** Laminat & Fliesen
- **Zustand:** Gepflegt, sofort bezugsfertig
- **Kaufpreis:** Auf Anfrage

Raumaufteilung

- **Vorraum / Flur:** Geräumiger Eingangsbereich mit Stauraummöglichkeiten
- **Küche:** Voll ausgestattete Einbauküche mit Fenster und viel Stauraum
- **Wohnzimmer:** Großzügig geschnitten mit Essbereich, hell und einladend
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen mit ausreichend Platz für Kleiderschrank und Doppelbett
- **Kinder-/Arbeitszimmer:** Ideal als Büro oder Kinderzimmer nutzbar
- **Badezimmer:** Modern mit Badewanne und Dusche
- **WC:** Separat
- **Abstellraum:** Praktisch innerhalb der Wohnung
- **Kellerabteil:** inkludiert

Besonderheiten:

- Lift vorhanden
- Helle und freundliche Atmosphäre
- Viel Stauraum durch Einbaukästen und Oberschränke
- Gute Raumaufteilung – ideal für Familien oder Paare
- ein Garagenplatz kann angemietet werden (lt. Rücksprache mit Hausverwaltung)

Informationen zum Objekt & Ausstattung

Lagebeschreibung

Die Gegend bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U1-Station Troststraße in Gehweite).

- Öffentliche Verkehrsmittel: U1, Straßenbahnlinie 1, 6, 11, Busse
- Nahversorger & Supermärkte: Billa, Spar, Hofer in unmittelbarer Nähe
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Volksschule, Gymnasien
- Freizeit & Grünflächen: Waldmüllerpark, Fortunapark, Therme Wien in der Nähe

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 Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** und per E-Mail unter **schnaider@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-/Werkwohnungen. 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