

**WG-taugliche 3-Zimmer Wohnung nahe U1-Station
„Troststraße“ - Ideale Lage und moderner Komfort!**



Objektnummer: 5498/336

Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	125,65 €
USt.:	32,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Emre Er

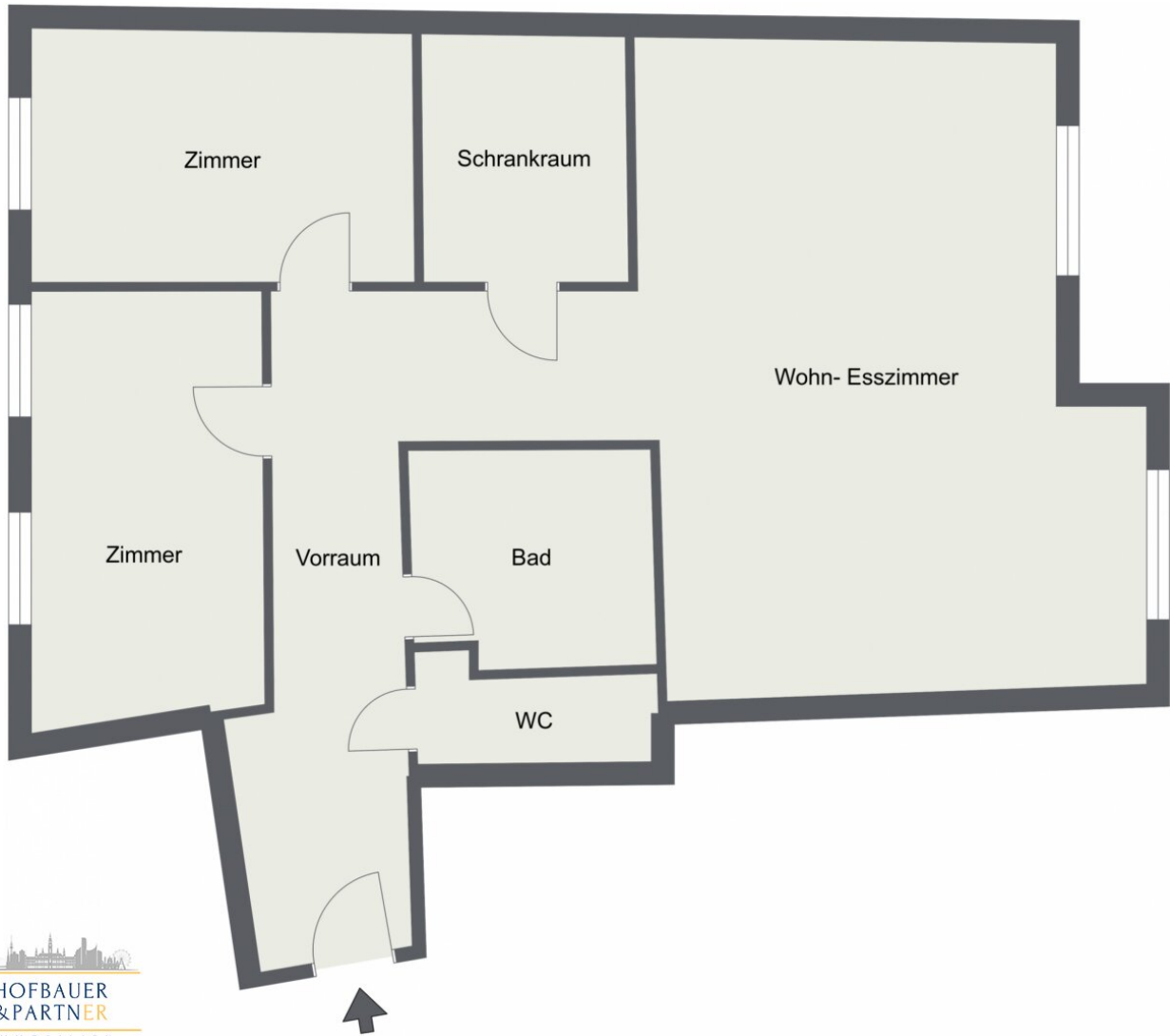
Hofbauer & Partner Immobilien GmbH
Hertha-Firnberg-Straße 7/3
1100 Wien

H
Ge
Ve











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien! Diese geräumige 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einem charmanten Gebäude aus dem Baujahr 1972, nur wenige Schritte vom Antonspark entfernt. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² bietet diese Etagenwohnung im 1. Stock mit Lift modernen Komfort und eine erstklassige Lage.

Aufgrund des sehr guten Grundrisses eignet sich die Immobilie ideal auch für die Umgestaltung in eine 4-Zimmer-Wohnung (WG-tauglich).

Die Wohnung wurde 2011 zuletzt renoviert, wobei Fenster und Böden erneuert wurden. Sie genießen eine optimale Ost-West-Ausrichtung, die für angenehme Sonneneinstrahlung sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während ein zusätzliches WC vorhanden ist.

Die Böden bestehen aus hochwertigen Fliesen und Parkett, und die Kunststofffenster sind mit dreifacher Verglasung versehen, um eine optimale Wärmedämmung zu gewährleisten. Elektrische Rollläden dienen als außenliegender Sonnenschutz und bieten zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der sehr große begehbare Kleiderschrank/Abstellraum, der ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar - Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn, was eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht. Darüber hinaus finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung, die Ihren Alltag erleichtern und bereichern.

Ein Personenlift im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit.

Diese Wohnung ist ab August 2024 bezugsfertig und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer erstklassigen Lage in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Lage / Infrastruktur:

In näherer Umgebung der Liegenschaft befinden sich verschiedene Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie viele kleine und größere Lokale und Restaurants, die zum gemütlichen Verweilen und Genießen einladen.

Die U1-Station "Troststraße" und die Autobuslinien 7A und 65A stehen Ihnen in der Nähe zur Verfügung.

Kosten:

Kaufpreis: € 325.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Betriebskosten/Monat: € 296,37 (inkl. Reparatur Rücklagen)

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Emre Er** unter [+43 \(0\) 660 50 45 114](tel:+4306605045114) oder e.er@hofbauer-partner.at gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.