

## Kontakt



### Dejan Cvetkovic, Dipl. BO

Telefon : 01/ 90 500 30  
Mobil : +436608272271  
E-Mail : deki@4m-immo.at  
Büro : 4M Immobilien&Consulting GmbH & Co KG  
Adresse : 1050 Wien, Margaretenstraße  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2483/20098**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1100 Wien, Favoriten, Troststrasse**  
Kaufpreis: **€ 225.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 64,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Top Preis++Hochwertige 2 Zimmer Neubau - Wohnung mit separater Küche und optionalen Garagenplatz in sehr guter Lage++ Troststraße U-Bahn Nähe!

In zentraler Lage des 10ten Wiener Gemeindebezirks, im 5ten Lifestock eines gepflegten und 1979 errichteten Neubaus ist diese zentral begehbbare 2 Zimmer Wohnung situiert.

Die Wohnung wurde 2022 saniert und befindet sich im neuwertigen Zustand.

Neben der sehr guten Lage zeichnet sich die Wohnung durch Ihre optimale und zentrale Raumaufteilung aus und gliedert sich wie folgt auf:

- großzügiger Voraum
  - Schlafzimmer
  - großzügiges Wohnzimmer
  - Küche (voll ausgestattet)
  - Badezimmer mit Dusche
  - separates WC
- BK inkl. Reperaturfond ca. € 245,47-
- Optional Garagenplatz zur Anmietung verfügbar

#### Ausstattung:

- qualitativ verfliebt
- Fenster 3fach Verglasung
- Lift
- Garagenplatz

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten und ein enormes gastronomischen Angebot finden sich quasi vor der Haustüre.

#### Infrastruktur:

U-Bahn 1  
Strassenbahnlinie : 0, 11, 6

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN**

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Herr Dipl. BO. D.Cvetkovic unter der Telefonnummer +43 660 827 22 71 oder per E-Mail unter deki@4m-immo.at zur Verfügung.

Kaufpreis:	€ 225.000,-
Betriebskosten:	€ 149,-
Heizkosten:	€ 92,-
Warmwasser:	€ 48,-
Sonstige Betriebskosten:	€ 29,-
Reparaturfonds:	€ 66,-
Käuferprovision:	3%

Wohnfläche:	ca. 64,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3 m <sup>2</sup>

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	Ja
Lift:	Ja
Möblierung:	komplett möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1979
Zustand:	sehr gut
Garage:	1
HWB:	28.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	1.47
Klasse FGEE:	C

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Schlafzimmer:** 1





