Ruhige, südseitige 1-Zimmer-Wohnung mit Potenzial – sanierungsbedürftig



Objektnummer: 2916

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,99 m²
Nutzfläche:	27,54 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	58,02 €
USt.:	5,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Livio Jelinek

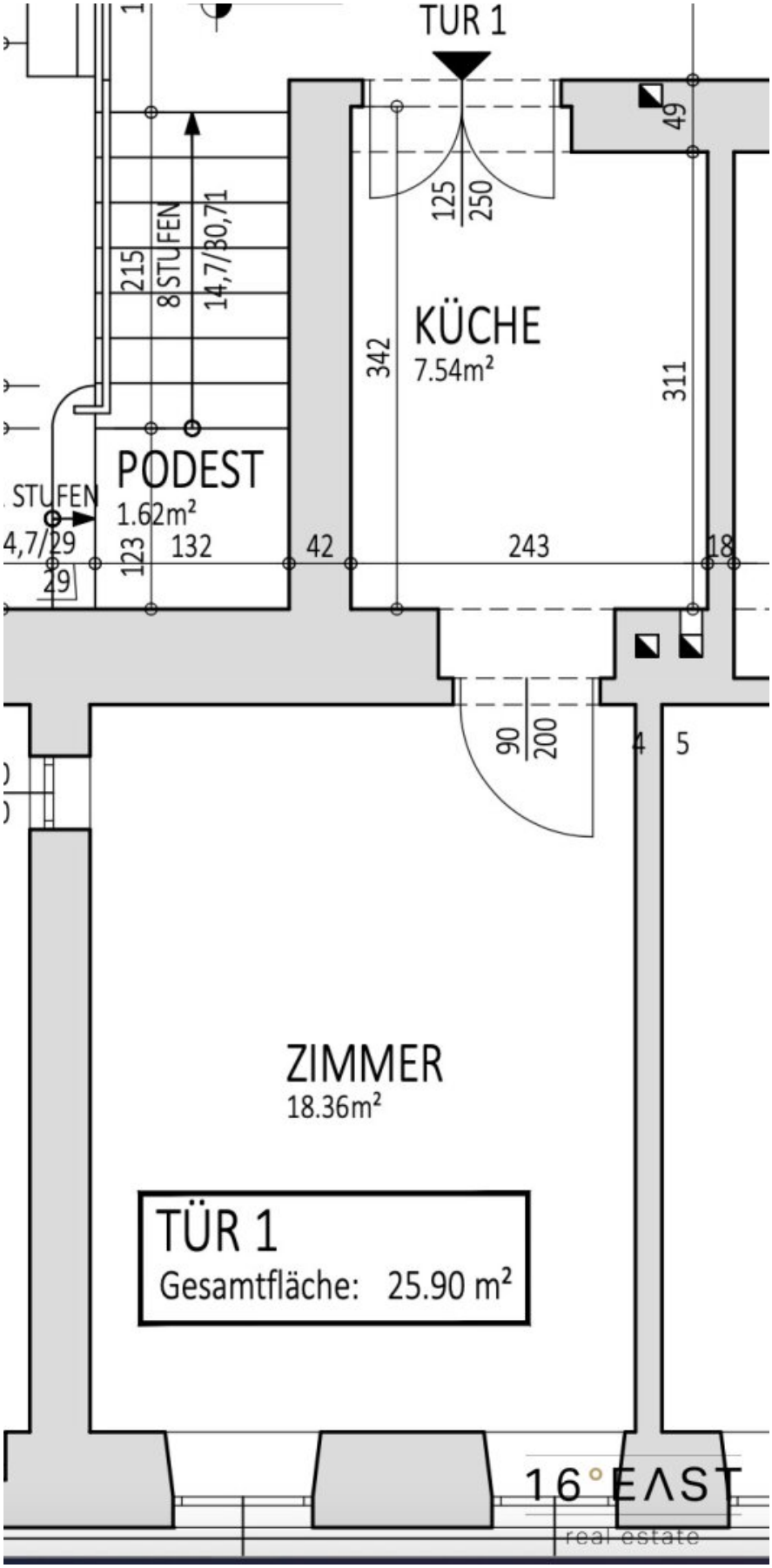
16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

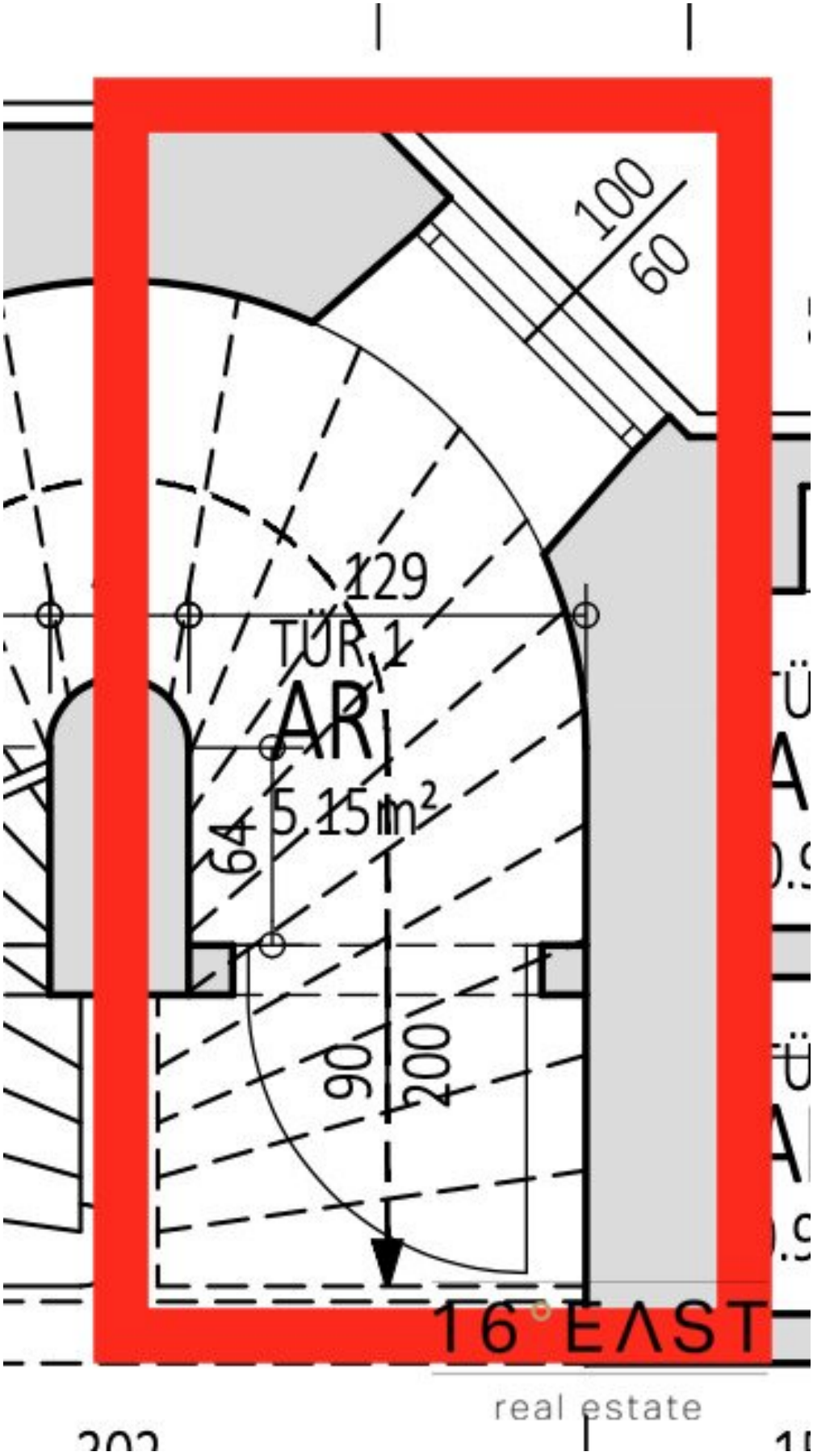
T +43 664 938 78 24
H +43 664 938 78 24

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


16 EAST


16 EAST


TÜR 1
49
125
250
215
8 STUFEN
14,7/30,71
KÜCHE
7.54m²
342
311
PODEST
1.62m²
STUFEN
4,7/29
29
123
132
42
243
18
90
200
4
5
ZIMMER
18.36m²
TÜR 1
Gesamtfläche: 25.90 m²
16°EAST
real estate


100
60
129
TÜR 1
AR
5.15m²
64
90
200
16 EAST
real estate

Objektbeschreibung

In einem **charmanten Altbauhaus in der Effingergasse** stehen insgesamt **24 Wohnungen** zum Verkauf. Die Einheiten befinden sich in **unterschiedlichen Zuständen** (teilsaniert bzw. sanierungsbedürftig) und bieten dadurch viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft vereint eine **attraktive Lage** mit dem besonderen Flair eines **liebevoll renovierten Altbauhauses**. Der Eingangsbereich wurde sorgfältig restauriert und verbindet klassische Details, wie schmiedeeiserne Geländer, harmonisch mit moderner Beleuchtung. Das stilvolle Stiegenhaus mit massivem Holzgeländer und originalen Stufen vermittelt ein **elegantes, zeitloses Ambiente** und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Highlights:

- 24 Wohnungen mit **1–3 Zimmern**
- Wohnflächen von ca. **23 m² bis 84 m²**
- Gasheizung
- **Neu renovierte Allgemeinbereiche**
- Kellerabteile vorhanden
- **Ruhige Lage**

Ideal für **Eigennutzer und Anleger**, die das Potenzial eines klassischen Altbaus schätzen.

INFOS ZUR WOHNUNG

Die renovierungsbedürftige Wohnung verfügt über eine große Küche, einem Wohn-Schlafzimmer und muss von Grund auf saniert werden (Boden, Küche, Bad...)

Ein Bad kann in der Wohnung eingebaut werden (Wände stehen bereits).Das derzeitig Bad mit

Fenster am Gang (5,15 m²) kann als Abestellraum genutzt werden. Ein santiertes Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 31,99 m²
- **ZIMMER:** 1
- **BAD / ABSTELLRAUM mit Fenster im gleichen Stockwerk:** ca. 5,15 m²
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **LIFT:** in Planung (es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau geplant)

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürfigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft.

VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

- Bahnhof Wien Hernals
- Wien Hernals Straßenbahn 43 & Hernals Wattgasse 2, 9
- Bus 44A, N43

Kaufpreis: Euro 99.000,--

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

Kaufvertragserrichter: EnginDeniz Rechtsanwälte, Mag. Lukas Fuhrmann (1,5% zzgl. Ust. und Barauslagen, mindestens jedoch netto € 3.000,-).

MONATLICHE KOSTEN LAUT VORSCHREIBUNG:

Betriebskosten inkl. Rücklage brutto: ca. € 93,09 / Monat

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap