Altbauklassiker mit 3 Zimmern – hell & zentral nahe Bahnhof Hernals



Objektnummer: 2920

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,22 m²
Nutzfläche:	65,87 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	141,00 €
USt.:	14,10 €

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.





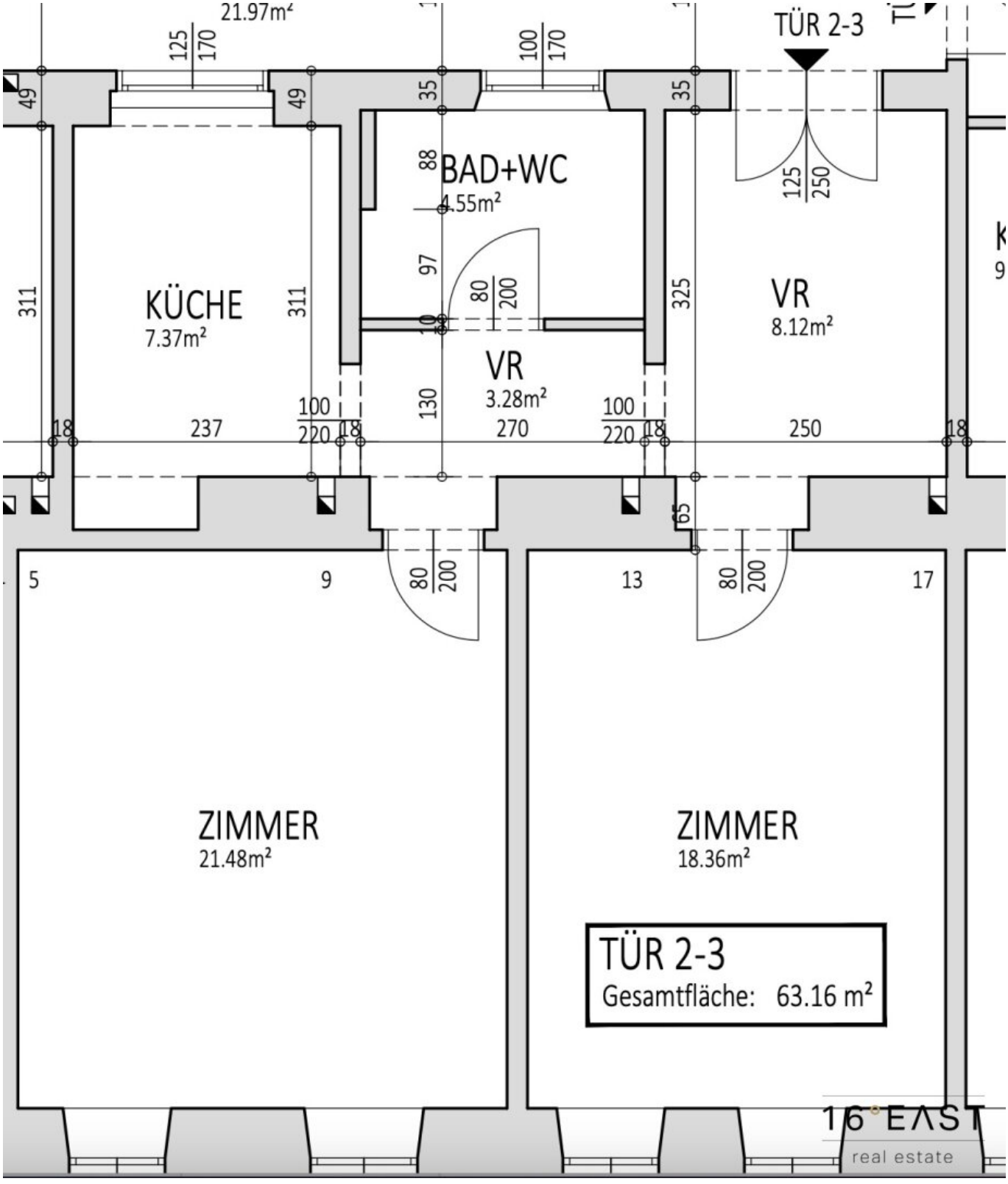


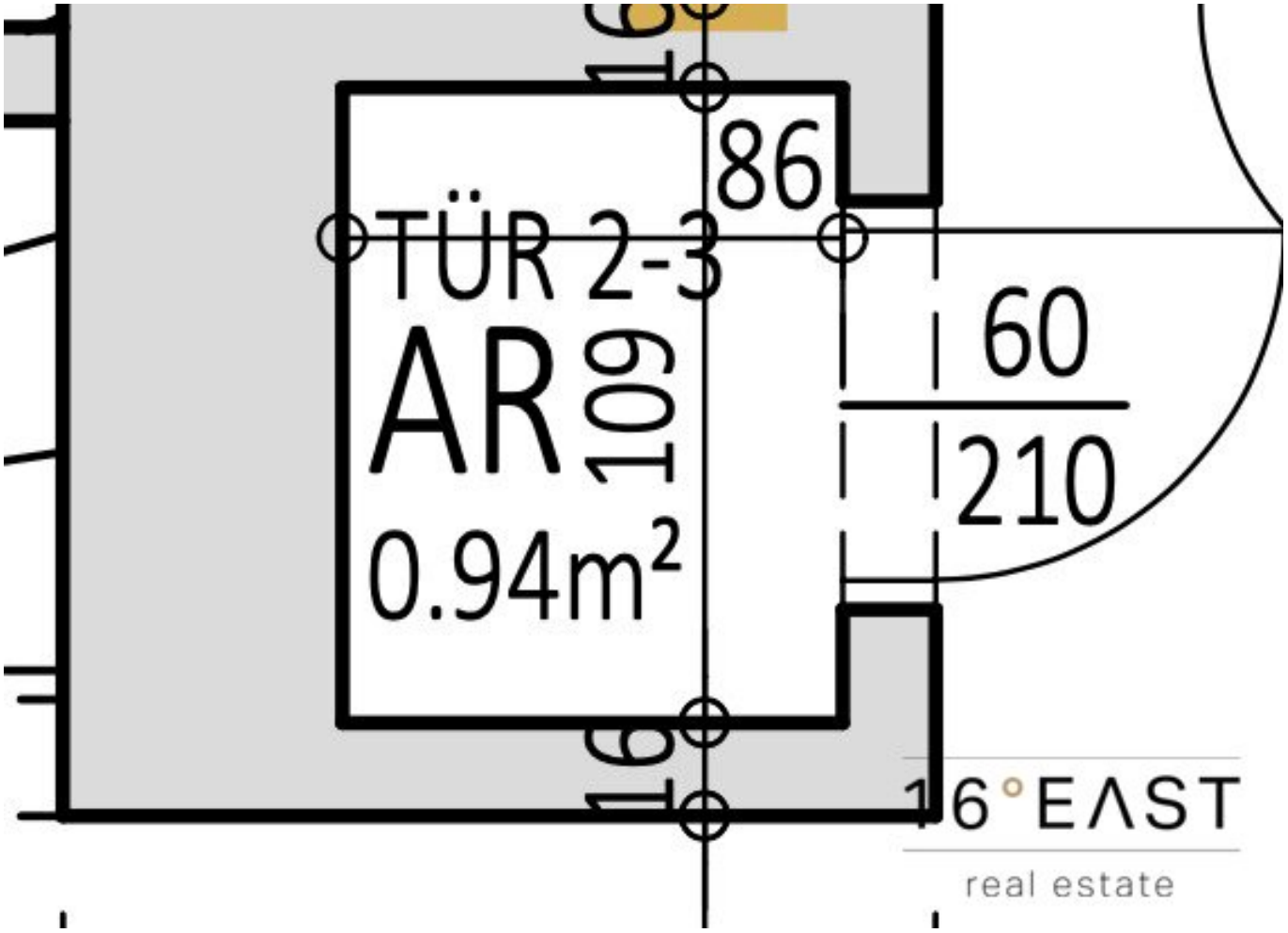

16 EAST
real estate


16 EAST


STIEGE 2
16 EAST


16 EAST
real estate


21.97m²
TÜR 2-3
BAD+WC
4.55m²
KÜCHE
7.37m²
VR
3.28m²
VR
8.12m²
ZIMMER
21.48m²
ZIMMER
18.36m²
TÜR 2-3
Gesamtfläche: 63.16 m²
16 EAST
real estate


86
TÜR 2-3
AR
0.94m²
109
60
210
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.

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Effingergasse vereint perfekte Lage mit einem gelungenen Mix aus historischem Charme und modernem Komfort. Das liebevoll renovierte Altbauhaus beeindruckt mit seinem stilvollen Charme. Der Eingangsbereich wurde sorgfältig restauriert und kombiniert klassische Details wie schmiedeeiserne Geländer mit moderner Beleuchtung. Die Stiege, mit ihrem massiven Holzgeländer und originalen Stufen, vermittelt ein elegantes, zeitloses Ambiente und lädt zum Entdecken des Hauses ein.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 64,22 m²
- **ZIMMER:** 2
- **BAD:** Badewanne und WC
- **KÜCHE:** Ja, funktional und stilvoll
- **ABSTELLRAUM IM GLEICHEN STOCKWERK**
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **LIFT:** in Planung (es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau geplant)
- Modernisierte Wohnung mit warmer und einladender Atmosphäre
- Zeitlose Ausstattung mit klassischen Parkettböden

VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

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

Kaufpreis: Euro 245.000,--

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. € 226,47 / 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