

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung, sonnig & perfekt aufgeteilt – ruhige Lage bei Hernals Bahnhof



Objektnummer: 2949

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,08 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	127,28 €
USt.:	12,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

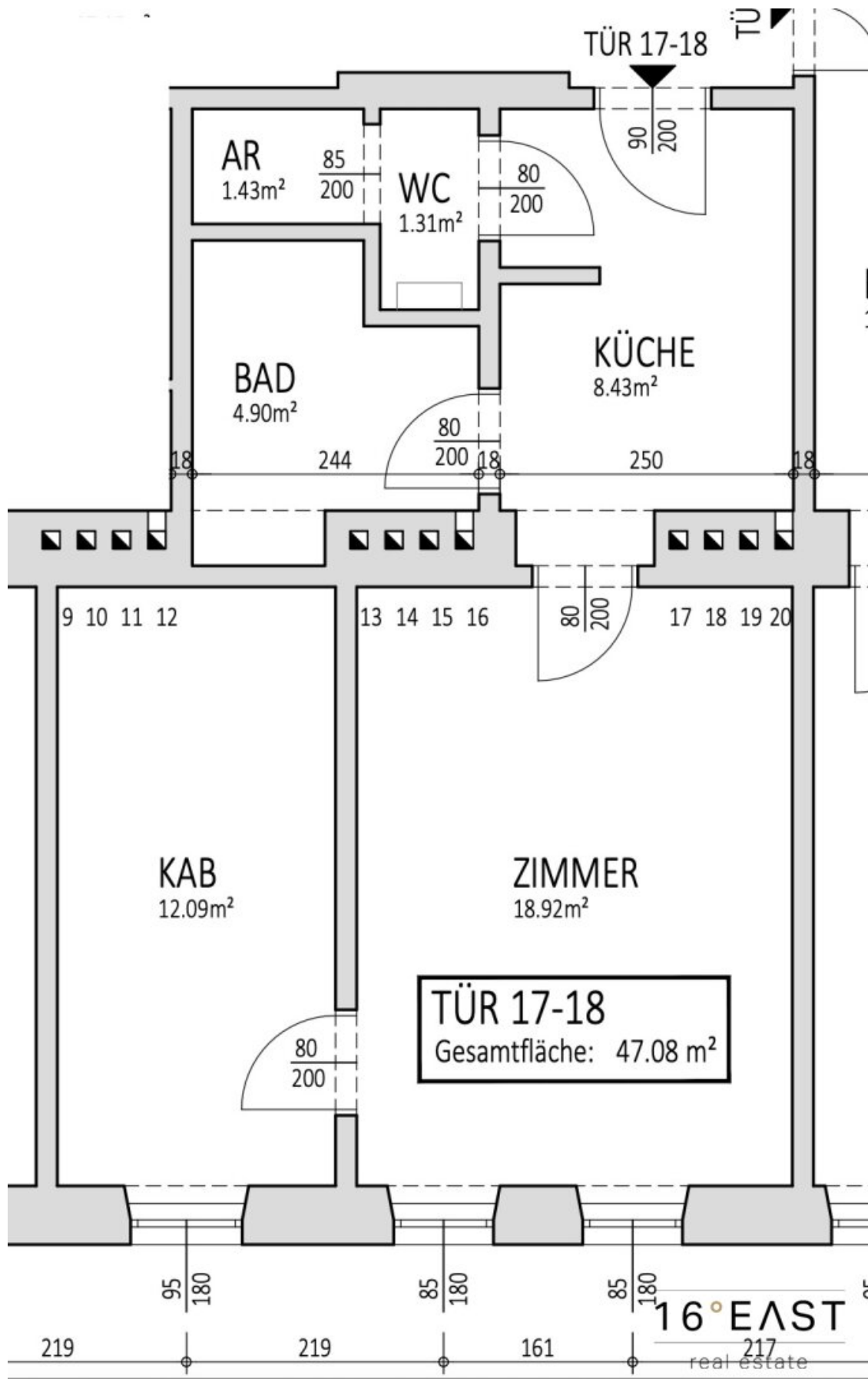
16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

H +43 676 6609585









TÜR 17-18

AR

0.94m²

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. 47,08 m²
- **ZIMMER:** 2
- **BAD:** mit Badewanne
- **WC:** Ja, separat
- **KÜCHE:** voll ausgestattet
- **Abstellraum:** Ja
- **ABSTELLRAUM IM GLEICHEN STOCKWERK**
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **LIFT:** in Planung (es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau in Planung)
- **Modernisierte, helle Wohnung** mit warmer und einladender Atmosphäre
- **Neu renoviertes Stiegenhaus** mit zeitloser Ausstattung und hochwertigen Fliesen
- **Ruhige Lage** mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung

VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

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

Kaufpreis: Euro 229.000,--

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 ca. € 127,28 netto

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