Sonnige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit perfekter Raumaufteilung – Ruhige Lage nahe Bahnhof Hernals

Objektnummer: 2949

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,08 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m² * 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

16 EAST
real estate

16 EAST
real estate

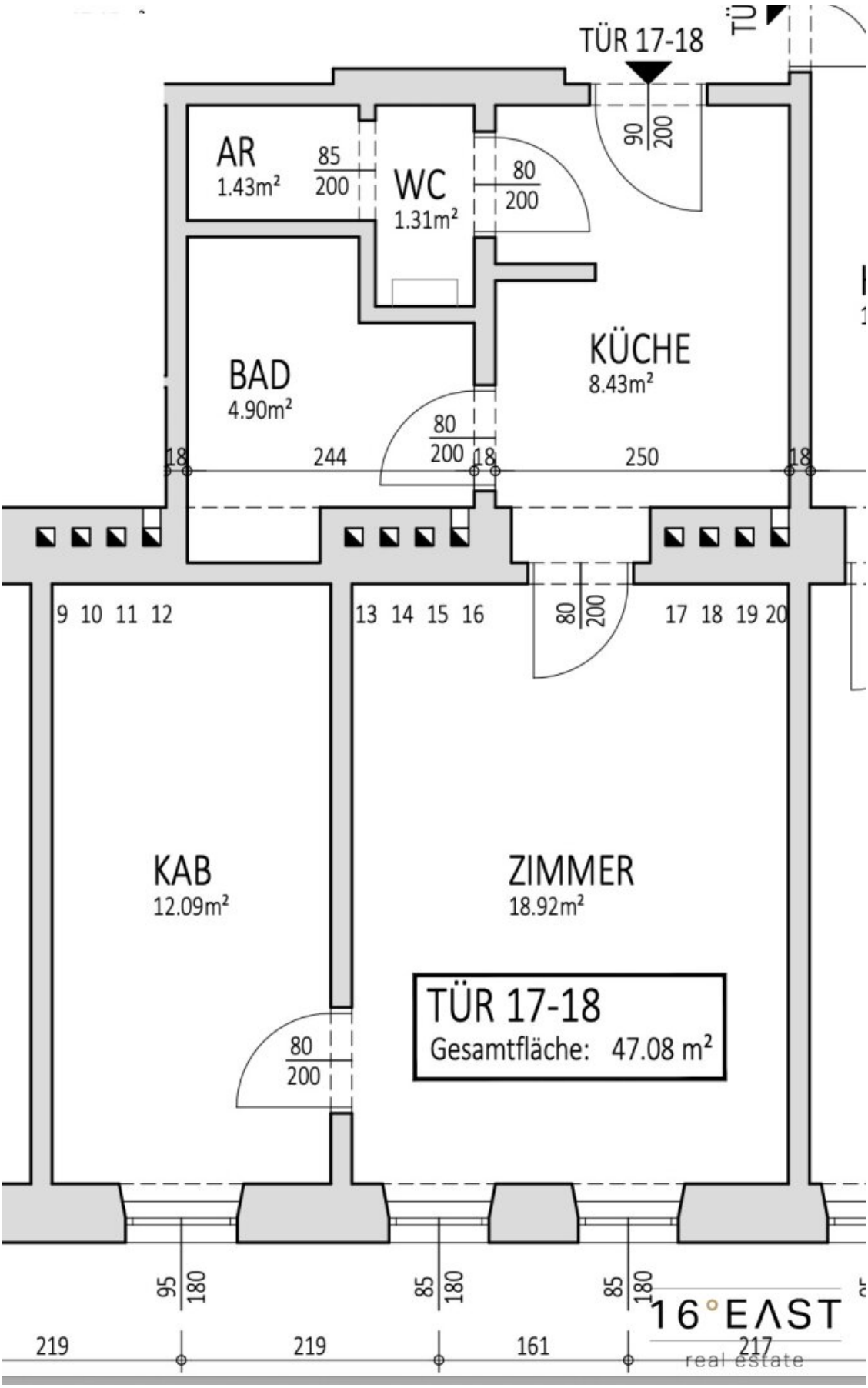
16 EAST
real estate

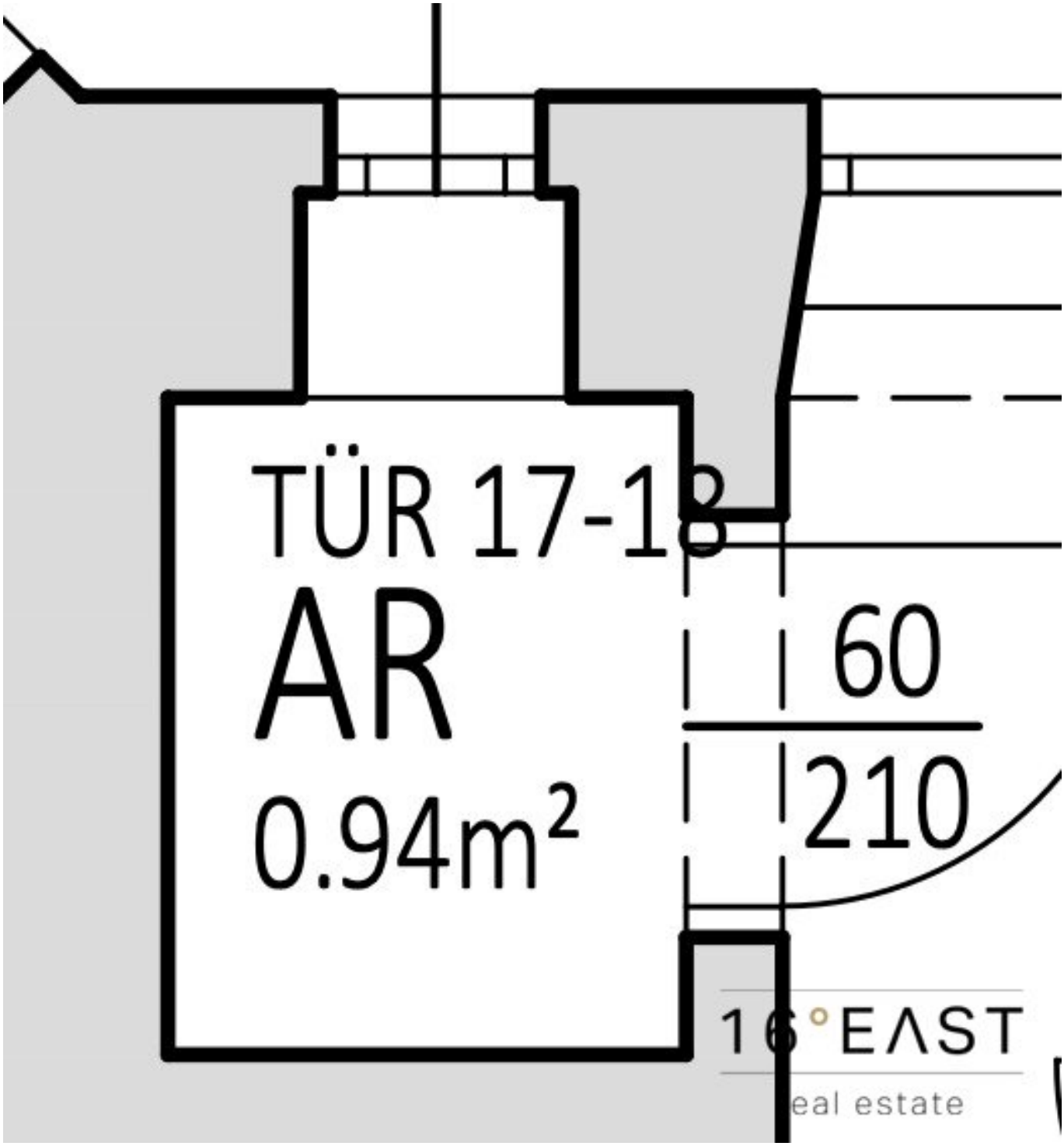
16 EAST
real estate

16 EAST

16 EAST

STIEGE 2
STIEGE 1
16 EAST
real estate


TÜR 17-18
AR
1.43m²
85
200
WC
1.31m²
80
200
90
200
BAD
4.90m²
KÜCHE
8.43m²
80
200
18
244
18
250
18
9 10 11 12
13 14 15 16
80
200
17 18 19 20
KAB
12.09m²
ZIMMER
18.92m²
TÜR 17-18
Gesamtfläche: 47.08 m²
80
200
95
180
85
180
85
180
219
219
161
217
16° EAST
real estate


TÜR 17-18
AR
0.94m²
60
210
16°EAST
eal estate

Objektbeschreibung

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.

HIGHLIGHTS:

- Modernisierte, helle Wohnung mit warmer und einladender Atmosphäre
- Neu renoviertes Stiegenhaus mit zeitloser Ausstattung und hochwertigen Fliesen
- Lift-Einbau in Planung
- Ruhige Lage mit ausgezeichneter öffentlicher Anbindung
- Funktional und stilvoll integriertes Wohnkonzept
- Moderne Ausstattung, die Komfort und Ästhetik perfekt vereint

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)

VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

- Bahnhof Wien Hernals
- Wien Hernals Straßenbahn 43 & Hernals 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