

**Charmante Singlewohnung mit Balkon zum Innenhof –
optional erweiterbar auf bis zu 80 m² - im letzten
Stockwerk**



Objektnummer: 2954

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,03 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

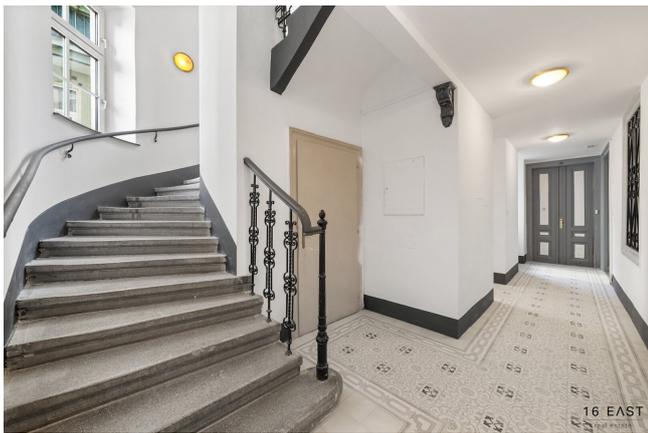


Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

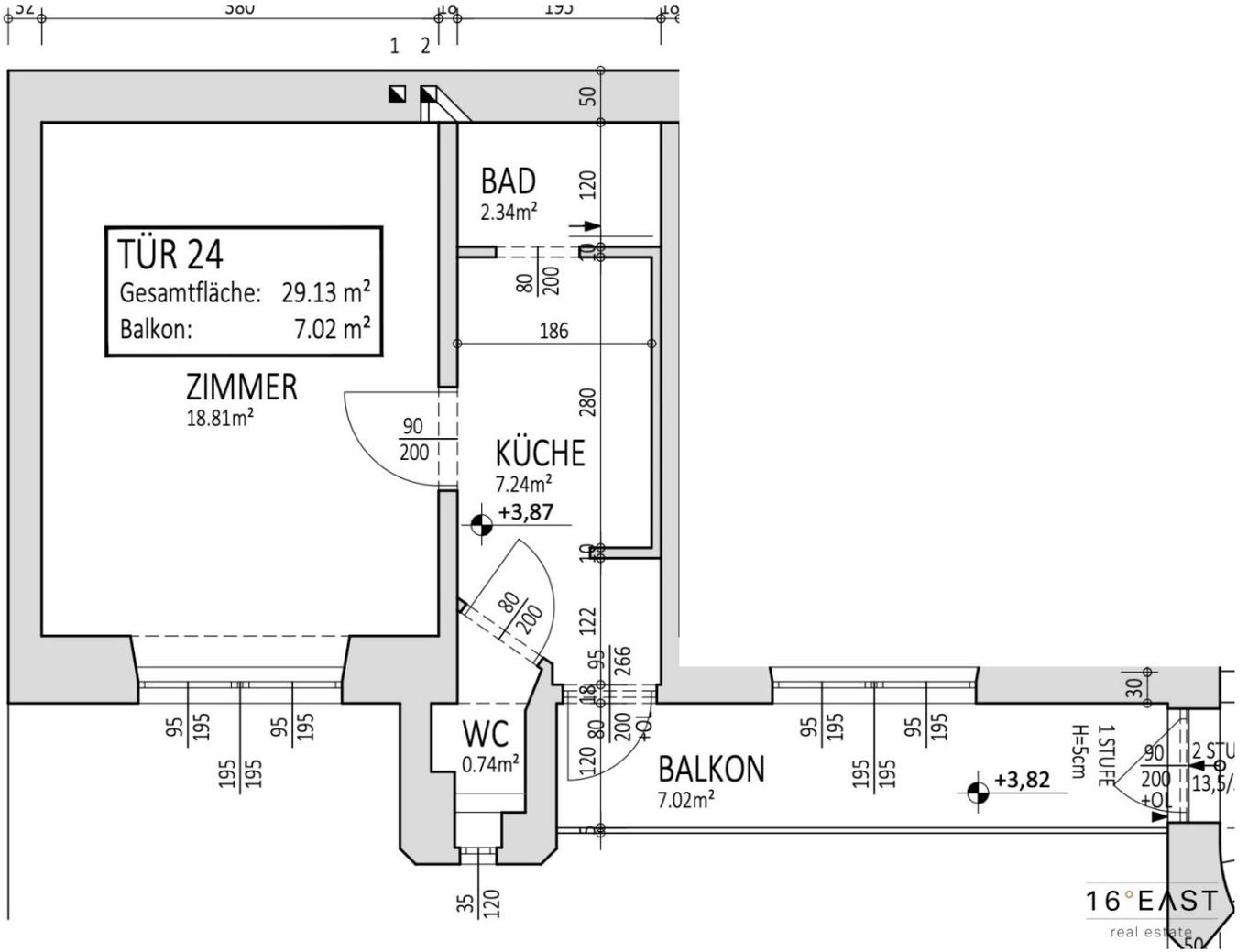
H +43 676 6609585

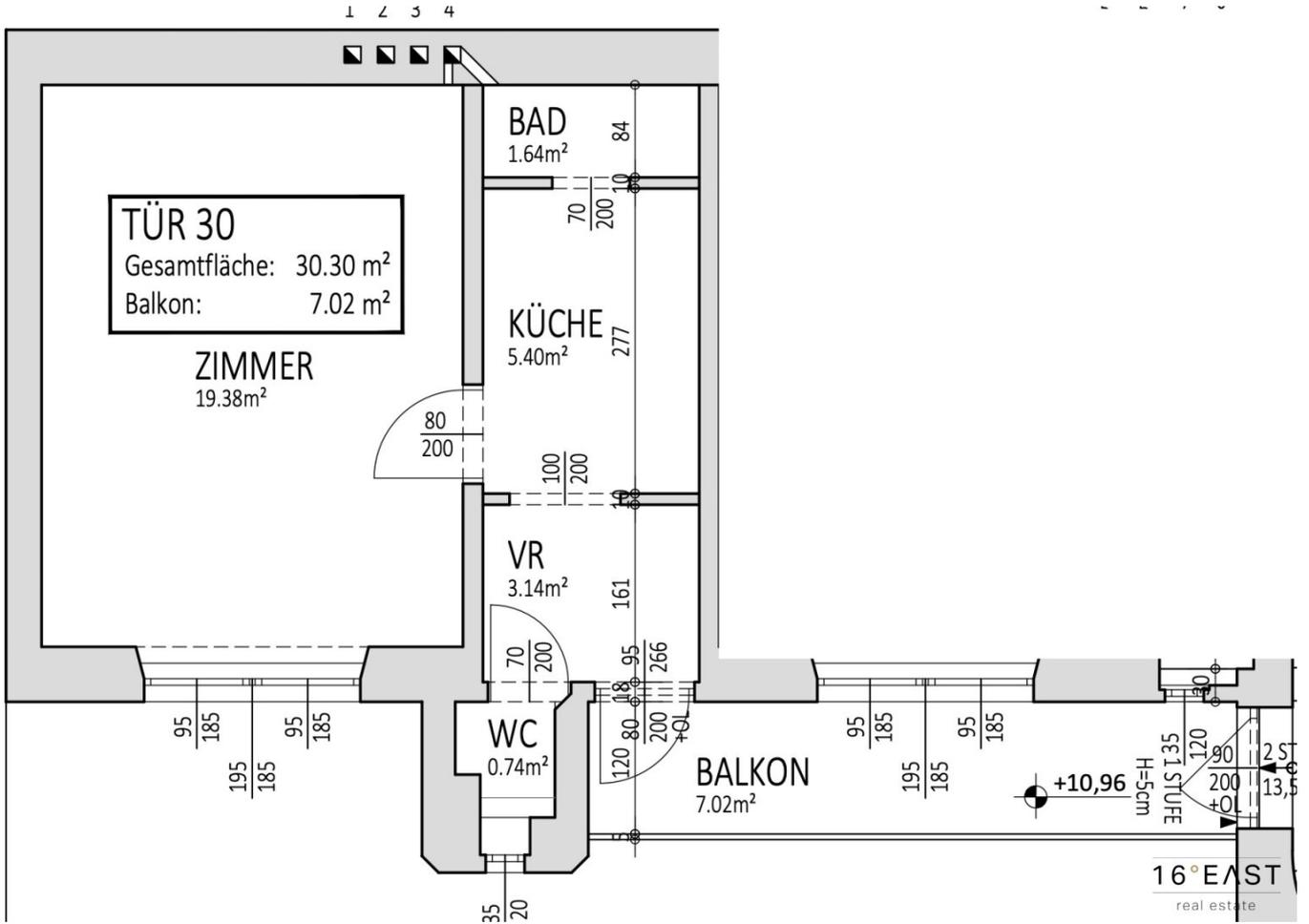












Objektbeschreibung

Diese Altbauwohnung in der Effingergasse vereint perfekte Lage in einem liebevoll renovierte Altbauhaus. 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

Die helle 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im ruhigen, hinteren Teil des Hauses und ist zum Innenhof ausgerichtet – absolute Ruhelage garantiert.

Man betritt die Wohnung über einen Balkon, der zugleich einen charmanten Außenbereich bietet.

Die Raumaufteilung ist durchdacht: Ein Vorraum führt in die voll ausgestattete Küche mit modernen E-Geräten. Außerdem verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-Schlafzimmer.

Die Wohnung liegt im 1. Stock (ohne Lift) in einem besonders ruhigen Abschnitt des Gebäudes. Ein Kellerabteil ist ebenfalls der Wohnung zugeordnet.

Optional erweiterbar:

Bei Bedarf kann die Wohnung mit einer angrenzenden Einheit von 53,45 m² verbunden werden – so entsteht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit knapp 80 m² Wohnfläche.

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 30,03 m²
- **BALKON:** 7,02
- **ZIMMER:** 1
- **KÜCHE:** Ja
- **BADEZIMMER:** mit Dusche

- **TOILETTE:** ja, separat

- **KELLERABTEIL:** Ja

VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

- Bahnhof Wien Hernalts

- Wien Hernalts Straßenbahn 43 & Hernalts Wattgasse 2, 9

- Bus 44A, N43

Kaufpreis: Euro 149.000,--

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. € 75,44 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 Kontaktangaben (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