Ruhige 1-Zimmer-Altbauwohnung nahe Bahnhof Hernals – ideal für Studenten oder Singles



Objektnummer: 2955

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,08 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	129.000,00 €
Betriebskosten:	62,90 €
USt.:	6,29 €

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.







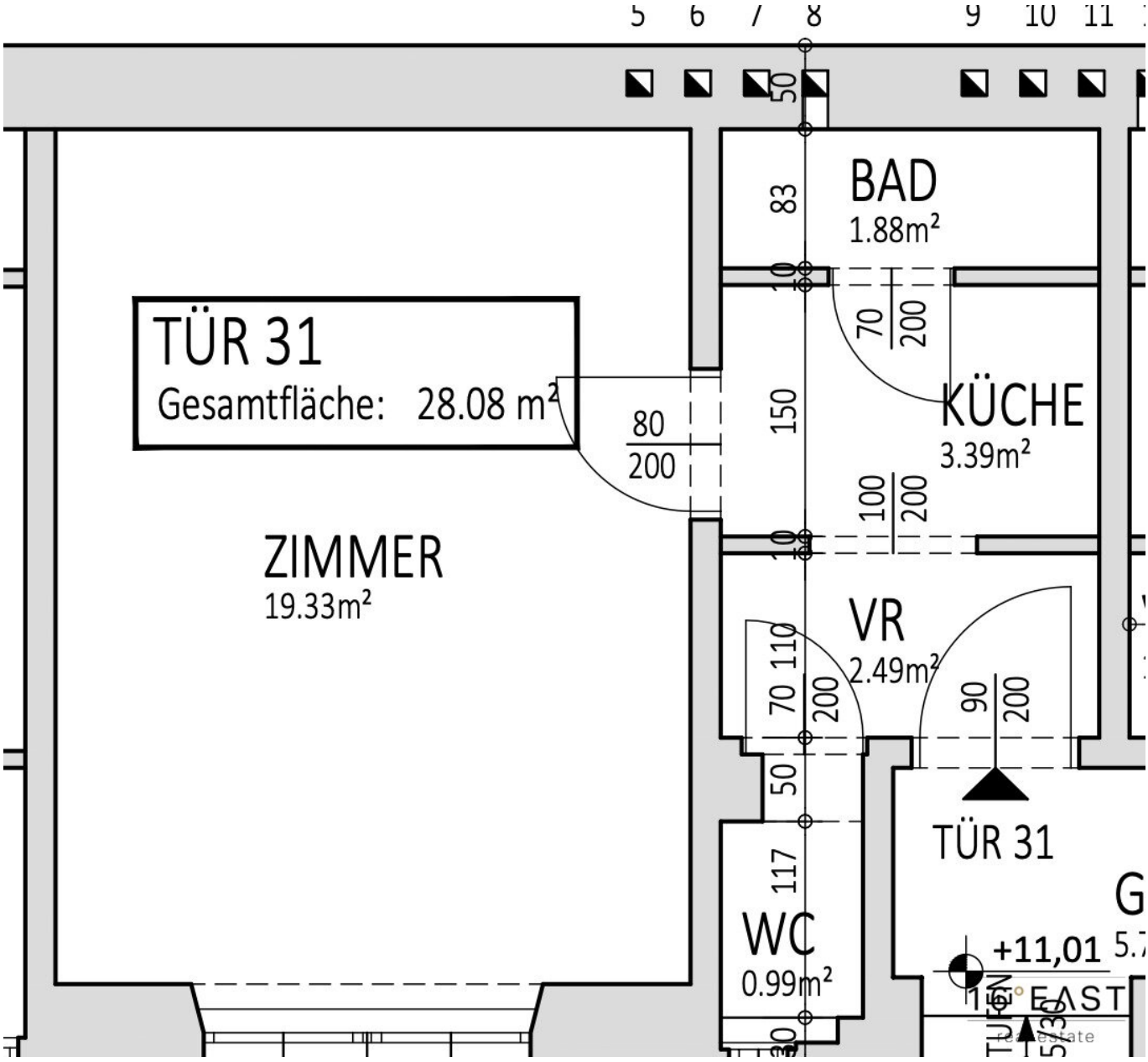

16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST


STIEGE 2
STIEGE 1
16 EAST
real estate




5
6
7
8
9
10
11
50
BAD
1.88m²
83
10
70
200
TÜR 31
Gesamtfläche: 28.08 m²
80
200
150
KÜCHE
3.39m²
100
200
ZIMMER
19.33m²
VR
2.49m²
70
110
200
90
200
50
TÜR 31
117
WC
0.99m²
+11,01
EAST
TÜREN
30

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 **helle und ruhige 1-Zimmer-Wohnung** befindet sich im hinteren Teil des Hauses, ist zum Innenhof ausgerichtet und besticht durch ihre absolute Ruhelage.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, eine separate kleine Küche, ein Badezimmer mit

Dusche, eine separate Toilette sowie ein **großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-Schlafzimmer**. Sie liegt im 3. Stock (ohne Lift) in einem besonders ruhigen Bereich des Hauses.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 28,08 m²
- **ZIMMER:** 1
- **KÜCHE:** Ja
- **BADEZIMMER:** mit Dusche
- **TOILETTE:** ja, separat
- **KELLERABTEIL:** Ja

Die Wohnung 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 135.000,--

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. € 100,92 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