# Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung – perfekt aufgeteilt, ruhig gelegen, Nähe Hernals Bahnhof



**Objektnummer: 2952**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien,Ottakring |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 26,46 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 212,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,33 |
| **Kaufpreis:** | 125.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 57,16 € |
| **USt.:** | 5,72 € |

**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
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate

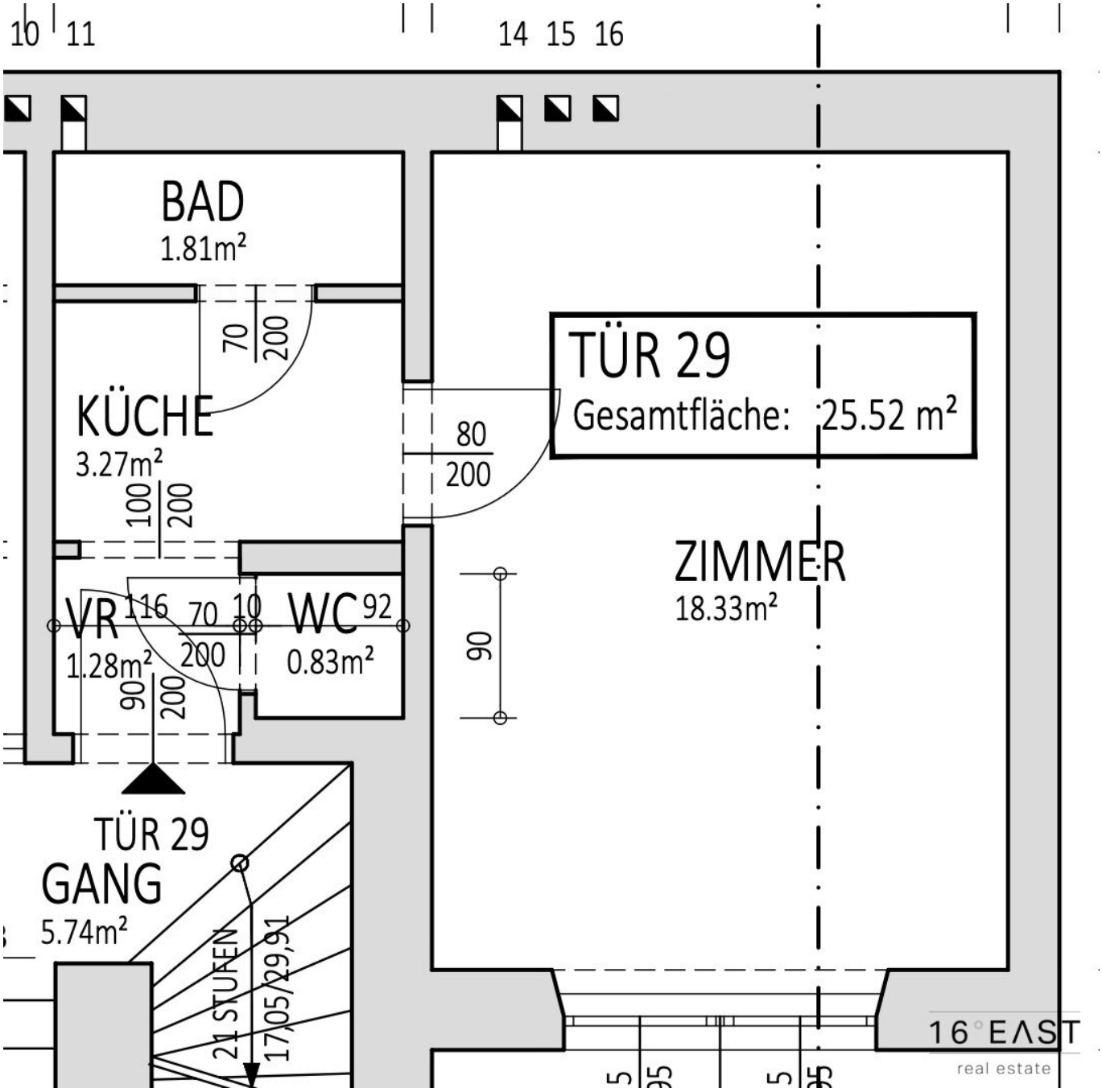

16 EAST


16 EAST








10 11
14 15 16
BAD
1.81m²
70
200
KÜCHE
3.27m²
100
200
TÜR 29
Gesamtfläche: 25.52 m²
80
200
ZIMMER
18.33m²
VR
1.28m²
116
70
10
200
90
200
WC
0.83m²
92
90
TÜR 29
GANG
5.74m²
21 STUFEN
17,05/29,91
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.

**INFOS ZUR WOHNUNG:**

Die **helle und ruhige 1-Zimmer-Wohnung** mit großen Fenstern und Blick in den **grünen Innenhof** befindet sich im **2. Stock (ohne Lift)** im hinteren, besonders ruhigen Teil des Hauses.

Vom kleinen Vorraum gelangt man direkt in die Küche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein großes Zimmer sowie ein **separates, kompaktes Badezimmer** mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Ein **separates WC** ist ebenfalls vorhanden.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

**ECKDATEN:**

- **Wohnfläche:** ca. 26,46 m²
- **Zimmer:** 1
- **Bad:** mit Dusche
- **WC:** separat
- **Kochnische:** vorhanden
- **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 125.000,--

**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: ca. € 91,72 / 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