

**++NEU++ generalsanierter 3-Zimmer Altbau-ERSTBEZUG -
idealer Grundriss!**



Objektnummer: 62805

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Effingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	167,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,62
Kaufpreis:	348.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40







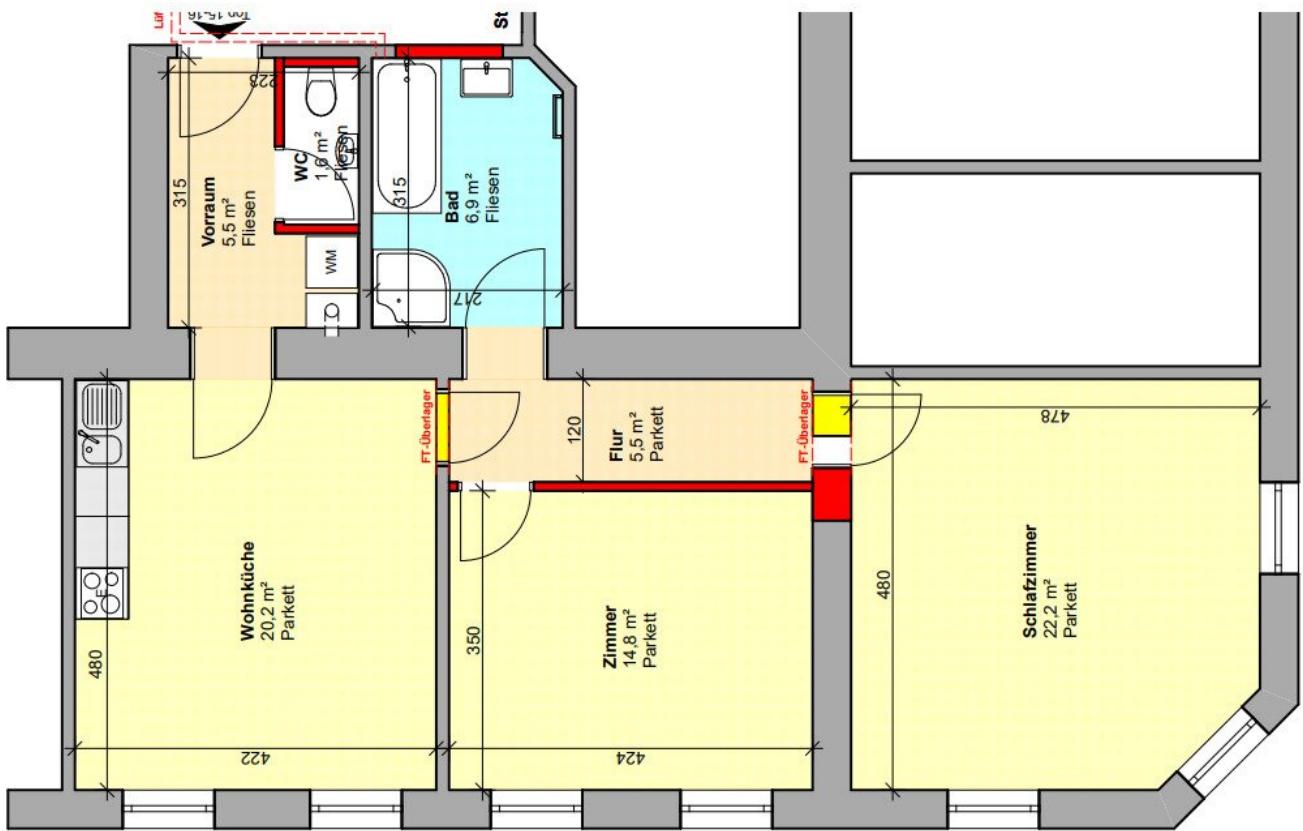


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





Objektbeschreibung

Zum Verkauf: Generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 16. Bezirks

Wohnfläche: ca. 76 m²

Stockwerk: 2. Stock

Preis: € 349.000 (lastenfrei)

Beschreibung

Diese großzügige und generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in der beliebten Effingergasse, einer gefragten Lage im 16. Wiener Gemeindebezirk. Mit ca. 76 m² Wohnfläche, moderner Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung bietet sie idealen Wohnkomfort.

Räumlichkeiten

- **Vorraum**
- **Getrenntes WC**
- **Wohnküche**
- **Badezimmer** mit Dusche und Badewanne
- **Zimmer**
- **Eckzimmer**

(Siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss!)

Zustand

Die Wohnung wurde komplett **generalsaniert** und ist **ab sofort verfügbar**.

Im Zuge der Sanierung wurden alle Leitungen innerhalb der Wohnung vollständig erneuert.
(Details siehe Fotodokumentation)

Das Haus

Die Wohnung liegt im 2. Stock eines gepflegten Altbaus (ohne Lift, Dachgeschossausbau geplant).

Lage

Die Effingergasse bietet eine hervorragende Verbindung von Stadtleben und Erholung:

- **Nahe Stadtzentrum:** Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH
- **Naherholungsgebiete:** Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und Kongressbad

Infrastruktur:

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken) sowie Arztpraxen. Auch Kindergärten, Schulen und Universitäten sind bestens erreichbar. Die Wirtschaftsuniversität liegt nur 10 Gehminuten entfernt.

Verkehrsanbindung

• Verkehrsanbindung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im 16. Bezirk und profitiert von hervorragender Infrastruktur:

- **U-Bahn (U3 – Ottakring):** Schnellverbindung ins Zentrum und Umstiegsmöglichkeiten (z. B. U6, U2).
- **S-Bahn (Wien Hernals):** Nur etwa 4–6 Minuten zu Fuß. Ideal für Pendler.
- **Straßenbahn (Linie 2):** bequem erreichbar – perfekte Ergänzung für Kurzstrecken.
- **Busnetz:** Vielfältige Linien (10A, 42A, 44A, 48A, SV 945 etc.) rund um die Ecke –

flexibel und vernetzt.

- **Flughafen:** Mit dem Zug über Wien Mitte und U-Bahn ca. 34 Minuten. Eine direkte und günstige Anbindung für Reisende.

Kaufpreis

€ 349.000 (lastenfrei)

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):
 - Reparaturrücklage: 1,40 €/Anteil
 - Betriebskosten: 2,87€/m²
 - Verwaltungshonorar: 0,12 €/m²
 - Servicepauschale: 1,70 €
- Stand Rücklage lt. Vorausschau 2026: 34.513,71 €

Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap