

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



**Objektnummer: 63163**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Effingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	167,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,62
Kaufpreis:	339.000,00 €
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.



**ADONIA**

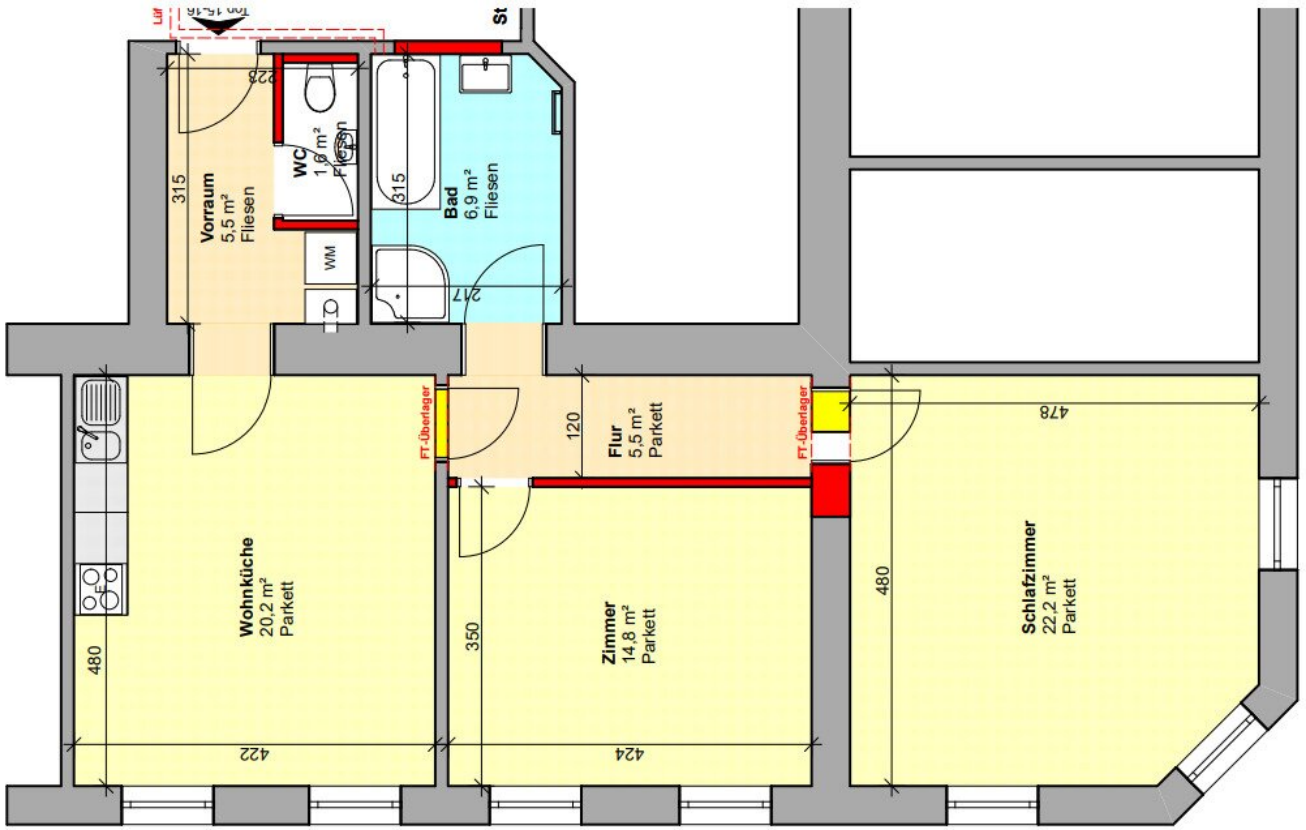
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

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

**Wohnfläche:** ca. 76 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. Stock

**Preis:** € 339.000 (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 m<sup>2</sup> 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 Fotos 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 Fotos)

## **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**

€ 339.000 (lastenfrei)

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):
  - Reparaturrücklage: 1,40 €/Anteil
  - Betriebskosten: 2,87€/m<sup>2</sup>
  - Verwaltungshonorar: 0,12 €/m<sup>2</sup>
  - 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](http://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