

## Kompakter Grundriss - großzügiges Badezimmer



**Objektnummer: 5570/812**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Effingergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1896
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 167,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,62
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	138,59 €
USt.:	13,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

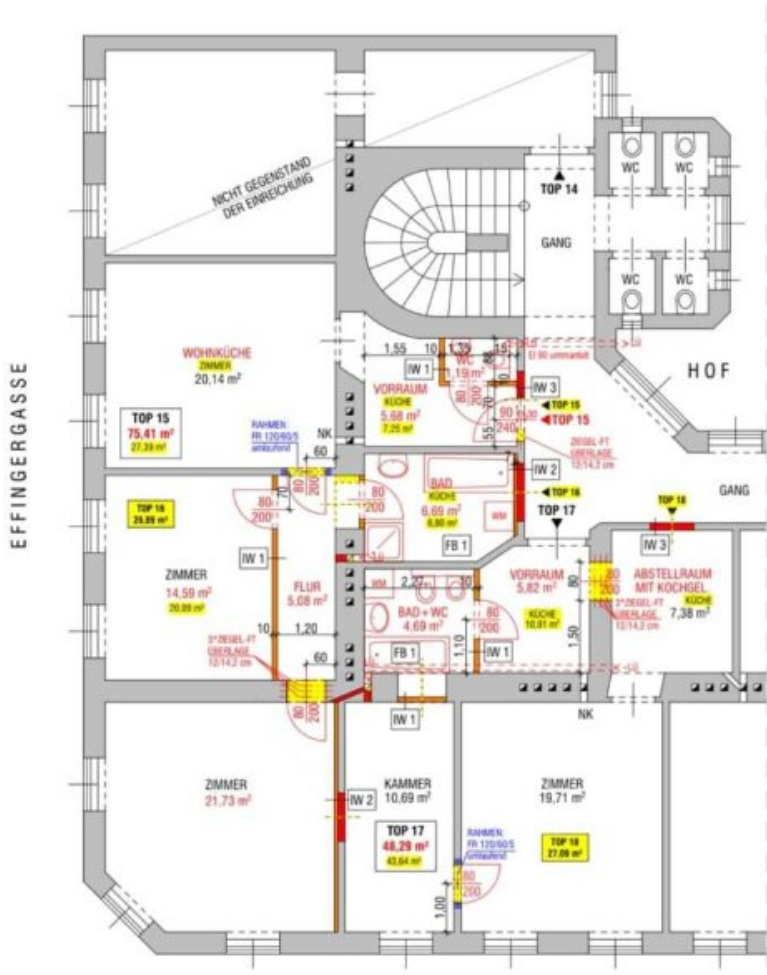








# < Effingerg.6\_B... [Edit] [More]



RÜCKERTGASSE

2. STOCK

## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftige 2-Zimmer Eigentumswohnung im 16. Bezirk Wien – ideal für junge Familien und Investoren!

Diese kompakte und charmante **Eigentumswohnung mit 48,29 m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Stockwerk** eines gepflegten Hauses im begehrten 16. Bezirk Wien. Die Wohnung überzeugt durch eine **gute Raumaufteilung** und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

- **Fläche:** 48,29 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 – ideal für Paare, Singles oder als kleine Familie
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig – perfekte Gelegenheit, Ihre Traumwohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten
- **Ausstattung:** Fliesen, Parkett, Gasetagenheizung mit Therme, Dusche, separates WC sowie Bad mit WC
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Verkehrsanbindung:** Hervorragend mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe
- **Infrastruktur:** Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind bequem erreichbar

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Chance für junge Familien oder Investoren, die eine sanierungsbedürftige Immobilie mit großem Potenzial in einer urbanen und gut angebundenen Lage suchen. Verwirklichen Sie hier Ihr individuelles Wohnkonzept und profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

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