++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Ottakring – 49 m² im 2. Stock ohne Lift



Objektnummer: 67787

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Effingergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	167,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,62
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	140,74 €
USt.:	14,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

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



























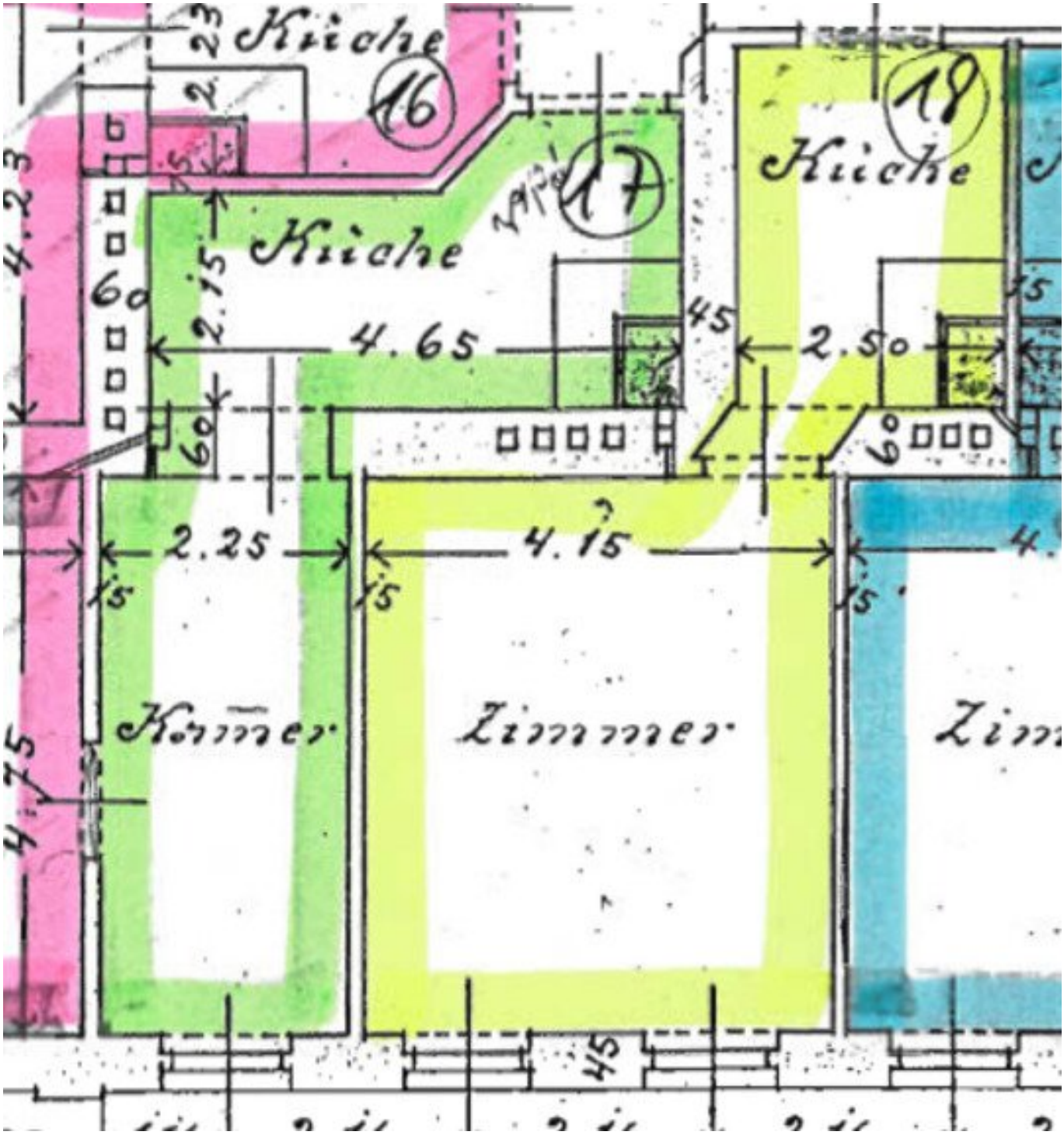



10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien


Küche
16
17
18
Küche
Küche
4.65
2.50
2.25
4.15
Zimmer
Zimmer
45

Objektbeschreibung

Zum Verkauf: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in guter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks

Wohnfläche: ca. 49 m²

Stockwerk: 2. Stock

Preis: € 149.000 (lastenfrei)

Beschreibung

Diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung bietet auf rund 49 m² eine hervorragende Grundlage für Ihr neues Zuhause oder eine Investition. Die Immobilie befindet sich in der Effingergasse, einer begehrten Lage im 16. Bezirk, bekannt für die Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsgebieten.

Räumlichkeiten

- **Vorraum** mit Küchenanschlüssen
- **Badezimmer** mit Badewanne und WC
- **Wohnzimmer**
- **Zimmer**

(Siehe aktuelle Fotos und Grundriss

Zustand

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wird wie sie liegt und steht verkauft. (siehe Fotos)

Das Haus

Die Immobilie liegt in einem gepflegten Altbau ohne Lift (geplant ist ein Dachgeschossausbau).

Lage

Die Wohnung liegt in der Effingergasse und überzeugt durch die Nähe zu:

- **Stadtzentrum**: Universitätsviertel, Rathausviertel, Altes und Neues AKH
- **Naherholungsgebieten**: Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und Kongressbad

Infrastruktur:

Fußläufig erreichbar sind zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Apotheken, Banken), Arztpraxen sowie Kindergärten, Schulen und Universitäten. Die Wirtschaftsuniversität ist in weniger als 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung

- **Autobuslinie**: 10A
- **Straßenbahnlinien**: 1, 2, 9, 43

Kaufpreis

€ 149.000 (lastenfrei)

- monatliche Kosten (ab 07/2026): € 214,95

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 veröffentlichen 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