# ++NEU++ Generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Wohnküche und Eckzimmer in Ottakring – 2. Stock ohne Lift




**Objektnummer: 67825**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Effingergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 76,03 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 167,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 3,62 |
| **Kaufpreis:** | 339.000,00 € |

**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.





















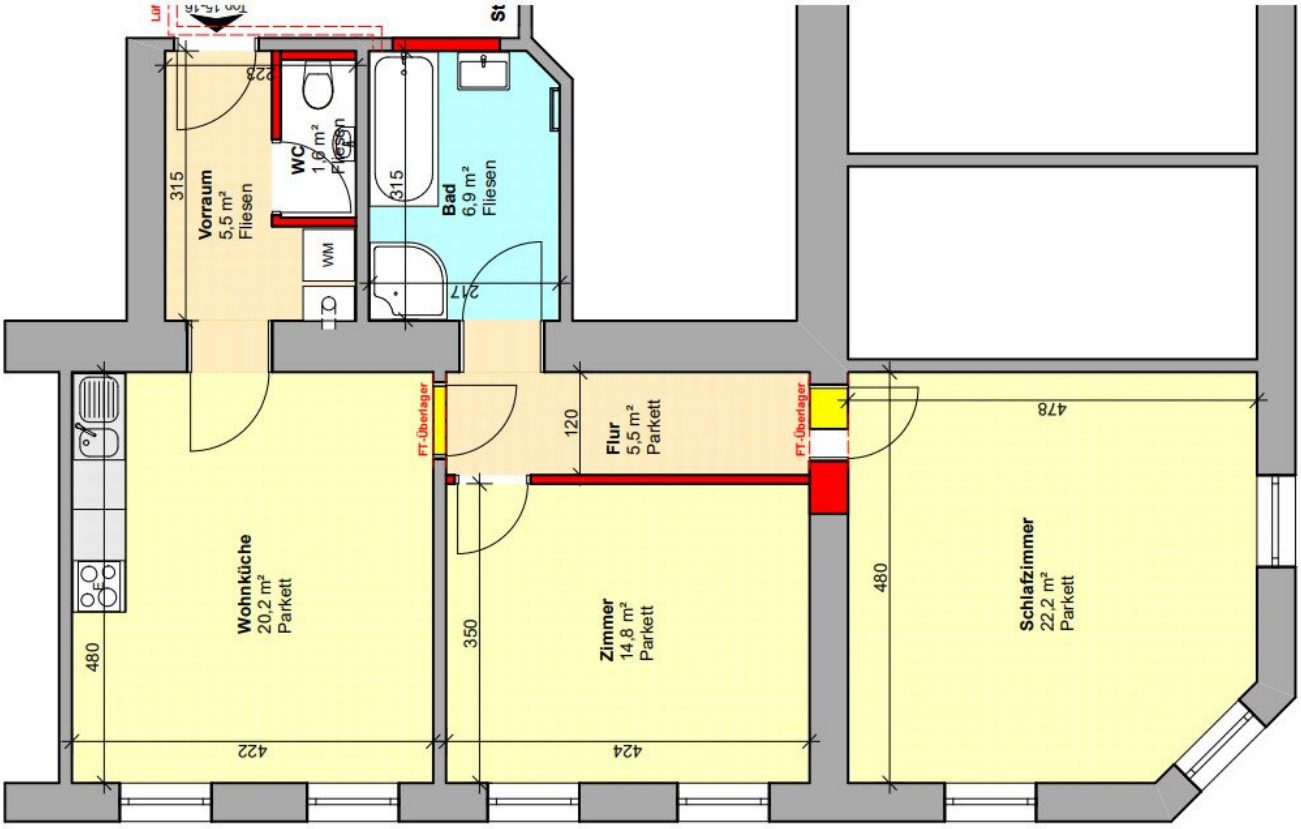
10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
*Immobilien*
seit 2014

ADONIA
*Immobilien*


Luf
St
225
315
Vorraum
5,5 m²
Fliesen
WC
1,6 m²
Fliesen
WM
315
Bad
6,9 m²
Fliesen
217
FT-Überlager
120
Flur
5,5 m²
Parkett
FT-Überlager
478
Wohnküche
20,2 m²
Parkett
480
422
350
Zimmer
14,8 m²
Parkett
424
480
Schlafzimmer
22,2 m²
Parkett

# Objektbeschreibung

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

**Wohnfläche:** ca. 76 m²

**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 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 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€/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 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