

**Sonnige, charmante Altbauwohnung - perfekte  
Raumaufteilung - ruhige Lage - Nähe Bahnhof Hernalds**



**Objektnummer: 2920**

**Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	64,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 133,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



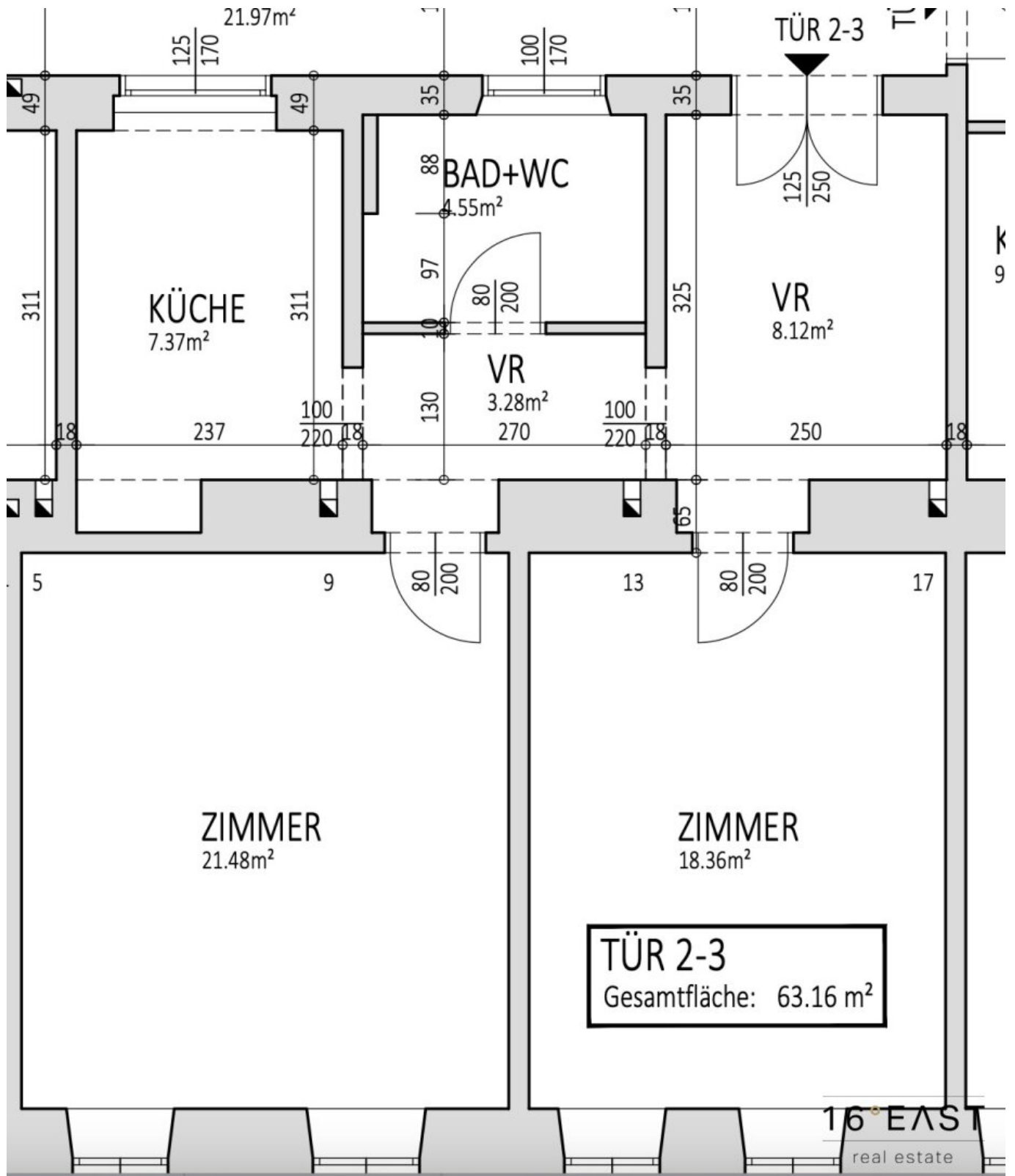
### **Barbara Bacovsky**

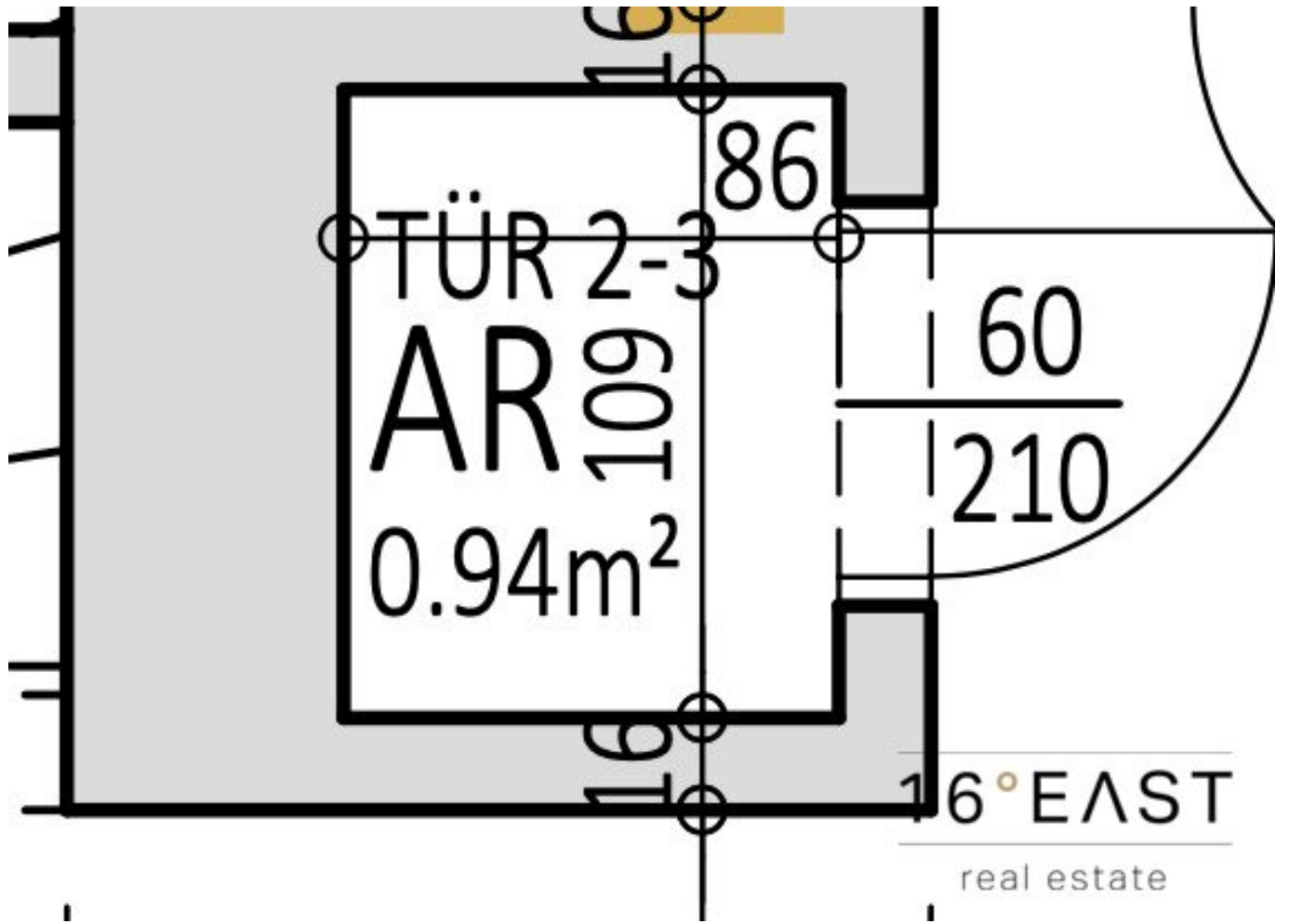
16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

H +43 676 6609585









## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Effingergasse vereint perfekte Lage mit einem gelungenen Mix aus historischem Charme und modernem Komfort. Das liebevoll renovierte Altbauhaus beeindruckt mit seinem stilvollen Charme. Der Eingangsbereich wurde sorgfältig restauriert und kombiniert klassische Details wie schmiedeeiserne Geländer mit moderner Beleuchtung. Die Stiege, mit ihrem massiven Holzgeländer und originalen Stufen, vermittelt ein elegantes, zeitloses Ambiente und lädt zum Entdecken des Hauses ein.

### HIGHLIGHTS:

- Modernisierte Wohnung mit warmer und einladender Atmosphäre
- Zeitlose Ausstattung durch hochwertige Fliesen und klassischen Parkettböden
- Kombination von Stil und Gemütlichkeit für ein harmonisches Gesamtbild
- Küche perfekt in das Wohnkonzept integriert, funktional und stilvoll
- Moderne Ausstattung, die Komfort und Ästhetik vereint

### INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 64,22 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 2
- **BAD:** Badewanne und WC
- **KÜCHE:** Ja

- **ABSTELLRAUM IM GLEICHEN STOCKWERK**
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **LIFT:** in Planung (es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau geplant)

#### **VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:**

- Bahnhof Wien Hernals
- Wien Hernals Straßenbahn 43 & Hernals Wattgasse 2, 9
- Bus 44A, N43

**Kaufpreis: Euro 279.000,--**

**Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.#**

**Kaufvertragserrichter:** EnginDeniz Rechtsanwälte, Mag. Lukas Fuhrmann (1,5% zzgl. Ust. und Barauslagen, mindestens jedoch netto € 3.000,-).

#### **MONATLICHE KOSTEN LAUT VORSCHREIBUNG:**

Betriebskosten Allgemein ca. € 165,59 netto

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch**



## **heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap