

## **Stilvolle Wohnung für Fix und Flip**



**Objektnummer: 5570/323**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Effingergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 167,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,62
Kaufpreis:	228.990,00 €
Betriebskosten:	189,86 €
USt.:	18,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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











## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Wohnung bietet zwei große Zimmer, sowie ein Kabinett mit sehr vielen Fenstern, helle Belichtung und ein freundliches Ambiente sind hier gegeben. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer guten Lage im 16. Bezirk mit einer Fläche von 69,04 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über das Treppenhaus zu erreichen. Die perfekte Lage der Wohnung ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge des urbanen Lebens zu genießen und gleichzeitig in einem ruhigen und grünen Wohnviertel zu leben.

Das Badezimmer ist verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, ein WC, sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, eine U-Bahnstation und eine Straßenbahnhaltestelle. Auch der Bahnhof ist in kurzer Zeit zu erreichen, was die Wohnung auch für Pendler perfekt macht. In der Nähe finden Sie außerdem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Auch Ärzte, Apotheken und Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist die Nähe zu verschiedenen Gesundheitseinrichtungen wie Kliniken und Krankenhäusern. Für Ihre Freizeitgestaltung bieten sich die umliegenden Parks und Grünflächen an, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance, in einer der schönsten Gegenden Wiens zu wohnen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause zum Kaufpreis von 228.990,00 €. Diese Wohnung ist nicht nur eine Investition in eine Immobilie, sondern auch in Ihre Lebensqualität. Zögern Sie nicht lange und werden Sie Teil dieser lebendigen und pulsierenden Stadt!

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