

## **3 Zimmer ERSTBEZUG in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5570/322**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Effingergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	76,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 167,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,62
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	209,00 €
USt.:	20,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

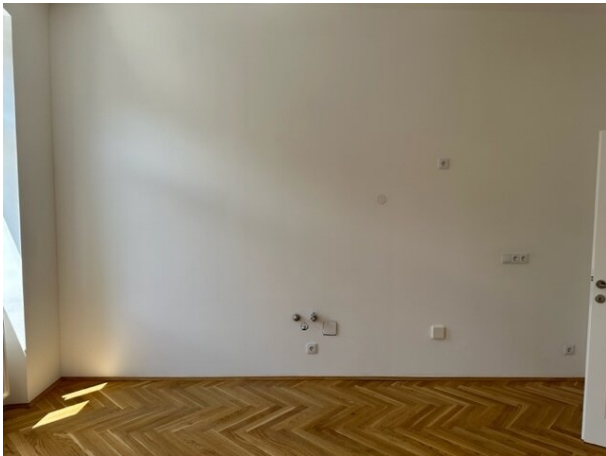
## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

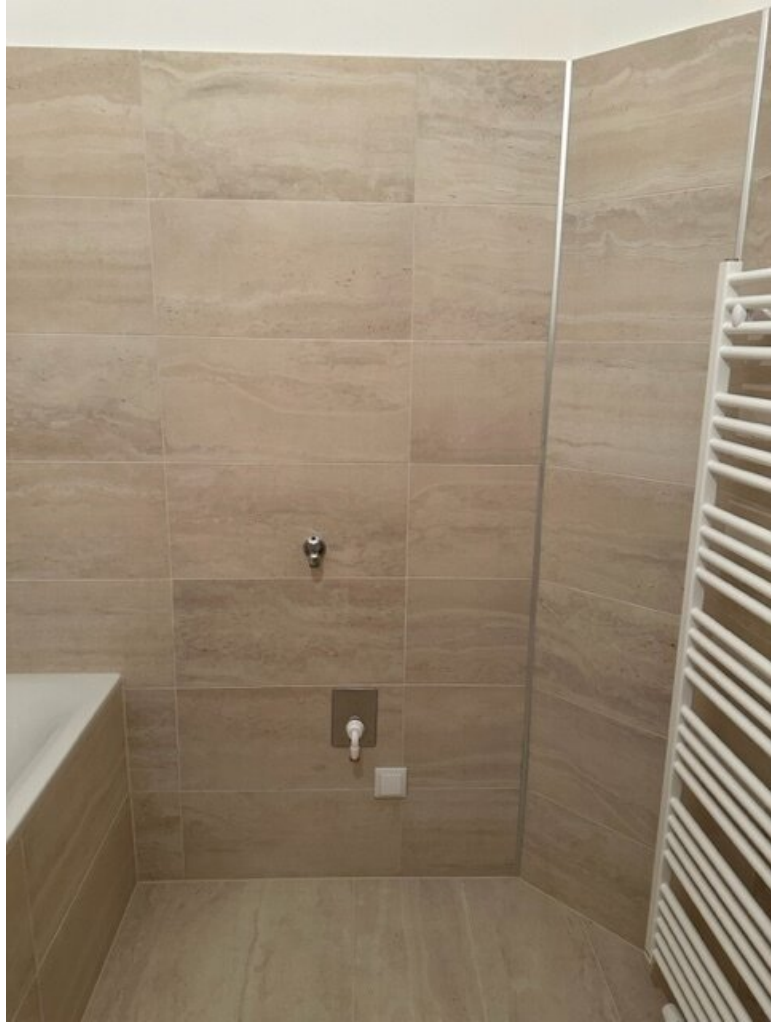
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung inmitten der pulsierenden Stadt Wien! Diese wunderschöne Etagenwohnung befindet sich im begehrten 16. Bezirk und ist perfekt geeignet für alle, die sich nach einem modernen und komfortablen Lebensstil sehnen.

Auf einer großzügigen Fläche von 76m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung Platz für Sie und Ihre Liebsten. Die 2. Etage des Gebäudes bietet Ihnen lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre, sondern auch eine angenehme Ruhe abseits des städtischen Trubels.

Nicht nur die Lage ist beeindruckend, auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein makellostes und unberührtes Interieur. Hochwertige Fliesen und Parkettboden sorgen für ein tolles Wohngefühl und eine moderne Optik.

Die Etagenheizung, betrieben mit Gas, sorgt für eine behagliche Wärme in den kälteren Monaten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet somit Komfort und Funktionalität. Die Doppel- / Mehrfachverglasung der Fenster sorgt für eine gute Isolierung und schützt vor Lärm und Kälte.

Ein separates WC rundet die komplette Ausstattung dieser Erstbezugwohnung ab.

Doch nicht nur die Wohnung selbst ist ein wahrer Traum, auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, bequem und schnell in alle Teile der Stadt zu gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Familien, Paare oder Singles, die eine moderne, großzügige und zentral gelegene Immobilie suchen. Sie bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Städte Europas.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

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