

**Perfekte Raumaufteilung, sonnige Altbauwohnung - ruhige
Lage - Bahnhof Hernalds**



Objektnummer: 2915

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,48 m ²
Nutzfläche:	37,54 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 133,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

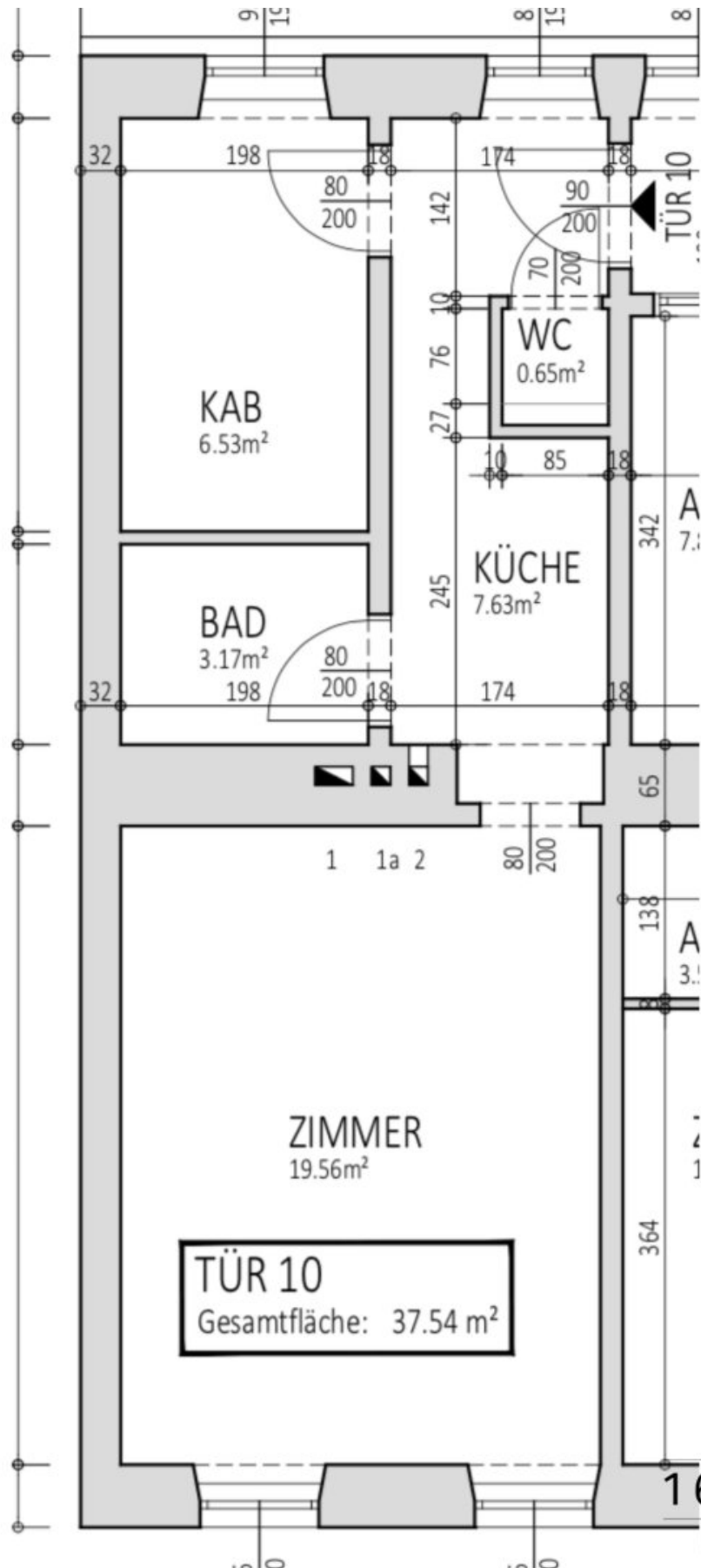


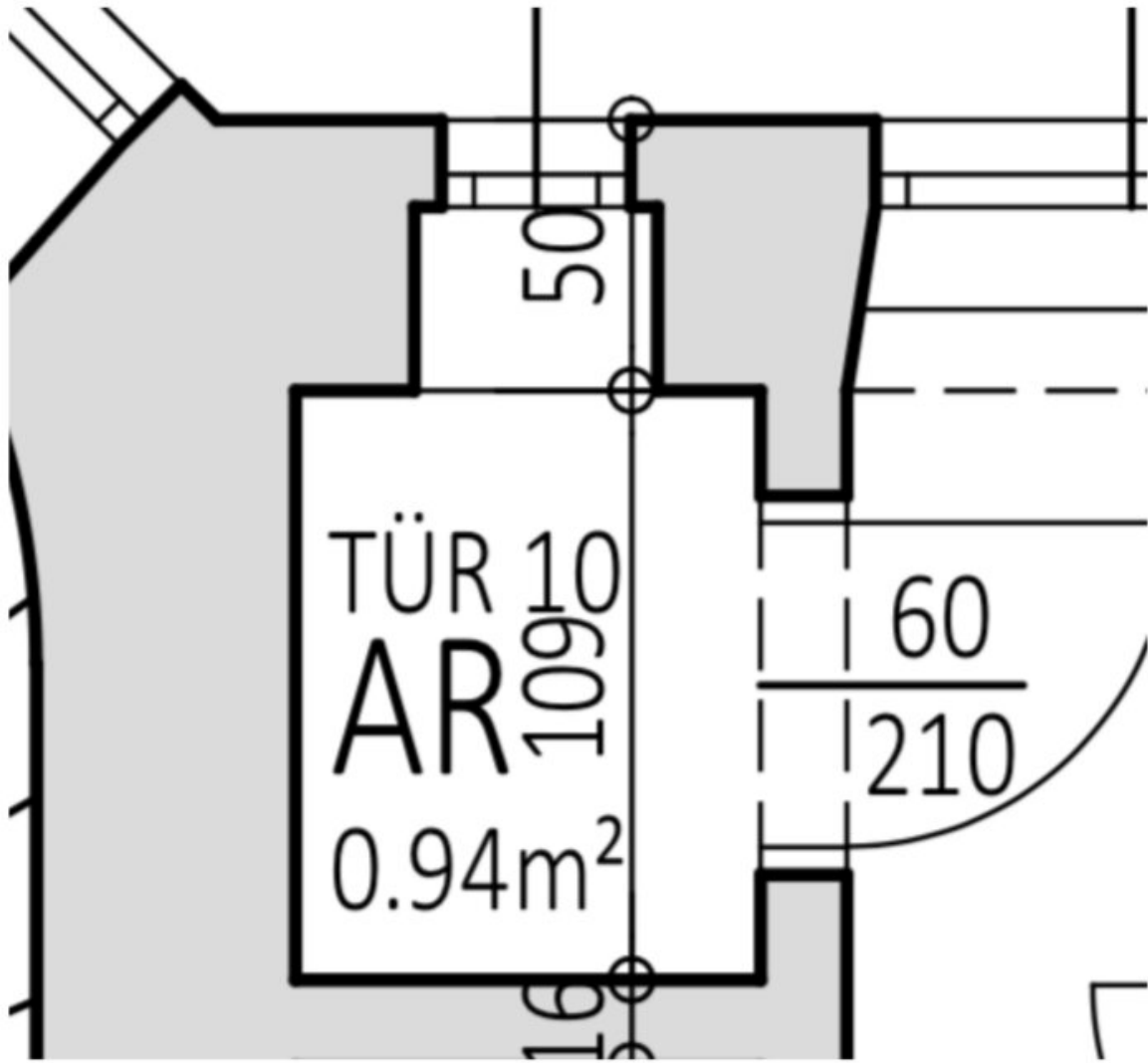
Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

H +43 676 6609585

Ge
Ve





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. 38,48 m²
- **ZIMMER:** 1,5
- **BAD:** Dusche inkl. Waschmaschine
- **WC:** Ja, separat

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

VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

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

Kaufpreis: Euro 185.000,--

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 ca. € 96,36 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 Kontaktabgaben (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