

**Studentenhit: Helle 1-Zimmer-Wohnung mit Ruhelage –  
Sofort beziehbar!**



**Objektnummer: 2956**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	25,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	30,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,33
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,44 €
<b>USt.:</b>	7,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

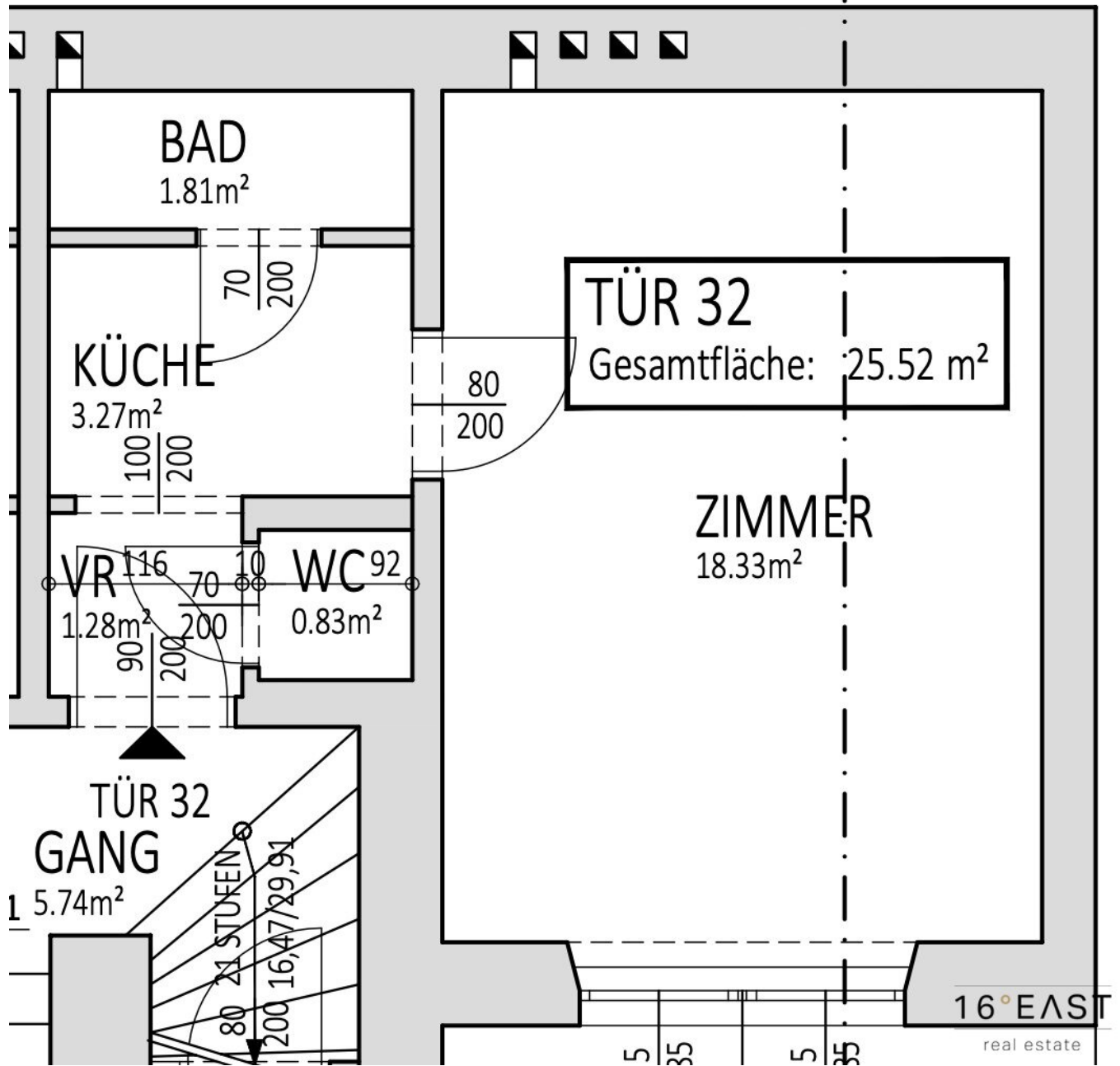






11 12

13 14 15 16



## Objektbeschreibung

Diese Altbauwohnung in der Effingergasse vereint perfekte Lage in einem liebevoll renovierte Altbauhaus. 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.

### INFOS ZUR WOHNUNG

Die helle 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im hinteren Teil des Hauses, ist zum Innenhof ausgerichtet und besticht durch ihre absolute Ruhelage.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, eine separate kleine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-Schlafzimmer. Sie liegt im 3. Stock (ohne Lift) in einem besonders ruhigen Bereich des Hauses. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 25,52 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 1
- **KÜCHE:** Ja
- **BADEZIMMER:** mit Dusche
- **TOILETTE:** ja, separat
- **KELLERABTEIL:** Ja

### VERKEHRANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:

- Bahnhof Wien Hernals

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

**Kaufpreis: Euro 129.000,--**

**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. € 77,53 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