

## Renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage mit südseitiger Ausrichtung



**Objektnummer: 2988**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	82,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 133,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	185,00 €
<b>USt.:</b>	18,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Bacovsky**

16EAST Real Estate GmbH  
Fröschelgasse 22/3  
1190 Wien

H +43 676 6609585

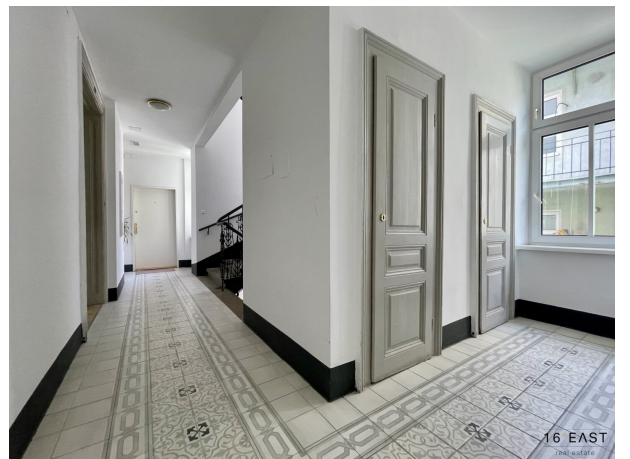




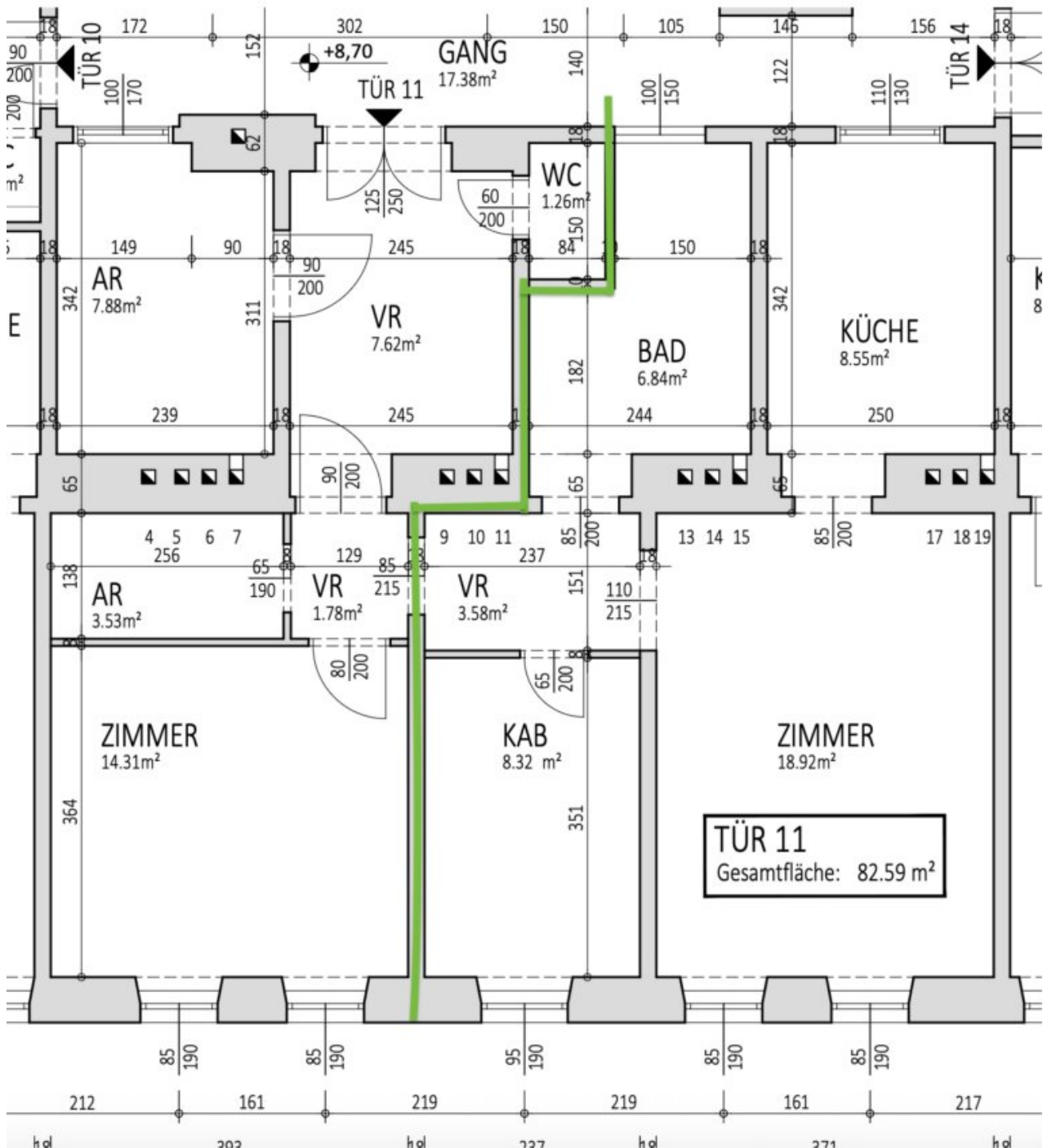


16 EAST

16 EAST







## Objektbeschreibung

In einem **charmanten Altbauhaus in der Effingergasse** stehen insgesamt **24 Wohnungen** zum Verkauf. Die Einheiten befinden sich in **unterschiedlichen Zuständen** (teilsaniert bzw. sanierungsbedürftig) und bieten dadurch viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Die Liegenschaft vereint eine **attraktive Lage** mit dem besonderen Flair eines **liebevoll renovierten Altbauhauses**. Der Eingangsbereich wurde sorgfältig restauriert und verbindet klassische Details, wie schmiedeeiserne Geländer, harmonisch mit moderner Beleuchtung. Das stilvolle Stiegenhaus mit massivem Holzgeländer und originalen Stufen vermittelt ein **elegantes, zeitloses Ambiente** und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

### Highlights:

- 24 Wohnungen mit **1–3 Zimmern**
- Wohnflächen von ca. **23 m<sup>2</sup> bis 84 m<sup>2</sup>**
- Gasheizung
- **Neu renovierte Allgemeinbereiche**
- Kellerabteile vorhanden
- **Ruhige Lage**

Ideal für **Eigennutzer und Anleger**, die das Potenzial eines klassischen Altbaus schätzen.

Die renovierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines liebevoll sanierten Altbauhauses ohne Lift und überzeugt durch eine sehr gute Raumaufteilung. Die Wohnung lässt sich auch einfach in zwei Einheiten teilen.

Die Wohnung selbst verfügt über einen großzügigen Vorraum, vier Zimmer – davon drei südseitig ausgerichtet –, eine separate Küche, eine Gästetoilette sowie einen Abstellraum. Die

Einheit befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet umfassendes Potenzial zur individuellen Gestaltung (Böden, Küche, Bad etc.).

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,59 m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 4
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **ZWEITER ABSTELLRAUM AM GANG**
- **LIFT:** in Planung (es ist ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau geplant)
- **RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG**

## **VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR:**

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

**Kaufpreis: Euro 299.000,--**

**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. € 296,83 brutto

**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