

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Sabine Kolb**

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 14. 10. 2024

## \* SANIERTER ERSTBEZUG \*



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45979  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 16., Ottakring  
**Ort:** Wien 16., Ottakring

### KOSTEN

**Preis:** € 249.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% UST

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 57,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** sofort  
**Stockwerk:** 3. Stock - LIFT  
 GEPLANT  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Alter:** Altbau  
**Heizung:** Gasetagenheizung  
**Heizwärmebedarf:** 167 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

### ERSTBEZUG 2-Zimmer ALTBAUWOHNUNG

Effingergasse nahe dem Clemens-Hofbauer-Park  
 3. Stock derzeit noch ohne Lift  
 Ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau ist zeitnahe von den Verkäufern geplant.

Wohnfläche rd. 57 m<sup>2</sup>  
**RAUMPROGRAMM:** (siehe Planskizze)  
 großer Vorraum, Wohnküche, Schlafzimmer  
 Flur, großes Bad mit Toilette, Abstellraum

**AUSSTATTUNG:** sanierter ERSTBEZUG  
 Kunststoffisoliertes Fenster, Gasetagenheizung,  
 Fischgrätparkettboden, Innentüren im Altwiener-Stil,  
 Waschmaschinenanschluss, TV, Internet,  
 Sicherheitseingangstüre

**LAGE:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig  
 rasch zu erreichen. Als Naherholungsgebiete bieten sich  
 umliegende Parkflächen sowie öffentliche Bäder an  
 (Kongresspark und Bad, Schafbergbad,

<b>fGEE:</b>	3,62
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Schwarzenbergpark).

Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 10A, Straßenbahnlinien: 2, 9, 43, 44

Bahnhof Ottakring S 45 und U 3 (ca. 10 Minuten)

Kaufpreis 249.000 Euro

Monatliche Kosten:

Betriebskosten 2,75 Euro/m<sup>2</sup>. Die Rücklage beträgt 1,31 Euro/Nutzwert

Gas und Strom werden nach Verbrauch vorgeschrieben.

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und eine ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!



