

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Sabine Kolb**

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## \* SANIERTER ERSTBEZUG \*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46384
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 17.,Hernals
<b>Ort:</b>	Wien 17.,Hernals
<b>KOSTEN</b>	
<b>Preis:</b>	€ 249.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

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

### DETAILDATEN

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

### ERSTBEZUG 2-Zimmer ALTBAUWOHNUNG

in der Effingergasse nahe dem Clemens-Hofbauer-Park gerade noch im 16. Bezirk; nur einen Steinwurf vom 17. Bezirk entfernt

3. Stock und letzter Stock; derzeit noch ohne Lift  
Ein Dachgeschossausbau mit Lifteinbau ist von den Verkäufern geplant.

Wohnfläche rd. 57 m<sup>2</sup>

RAUMPROGRAMM: (siehe Planskizze)  
großes Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Flur,  
großes Bad mit Toilette, Abstellraum

eine Videobegehung finden auf unserer Homepage  
immovos.at unter der Objektnummer 46384

desweiteren steht Ihnen im 2. Stock eine sanierte 3-  
Zimmerwohnung zur Verfügung.

AUSSTATTUNG: sanierter ERSTBEZUG  
Kunststoffisoliertes Glasfenster, Gasetagenheizung,

<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>	✓

Fischgrätparkettboden, Innentüren im Altwiener-Stil, Waschmaschinenanschluss, TV, Internet, Sicherheitseingangstüre  
im Haus stehen zur Verfügung: ein Kellerabteil, ein Abstellraum am Gang im 3. Stock und Fahrradabstellmöglichkeiten im Hof.  
AUSRICHTUNG: SüdOst Richtung Effingergasse und NordWest Richtung Innenhof

LAGE: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig rasch zu erreichen. Als Naherholungsgebiete bieten sich umliegende Parkflächen sowie öffentliche Bäder an (Kongresspark und Bad, Schafbergbad, 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 derzeit: Betriebskosten 180,- Euro.

Rücklage 64,- gesamt 244,- Euro

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!



