

## **Gepflegte 2-Zimmer Wohnung nahe der Schmelz**



**Objektnummer: 5570/394**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablenzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	168.889,00 €
Betriebskosten:	136,17 €
USt.:	13,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





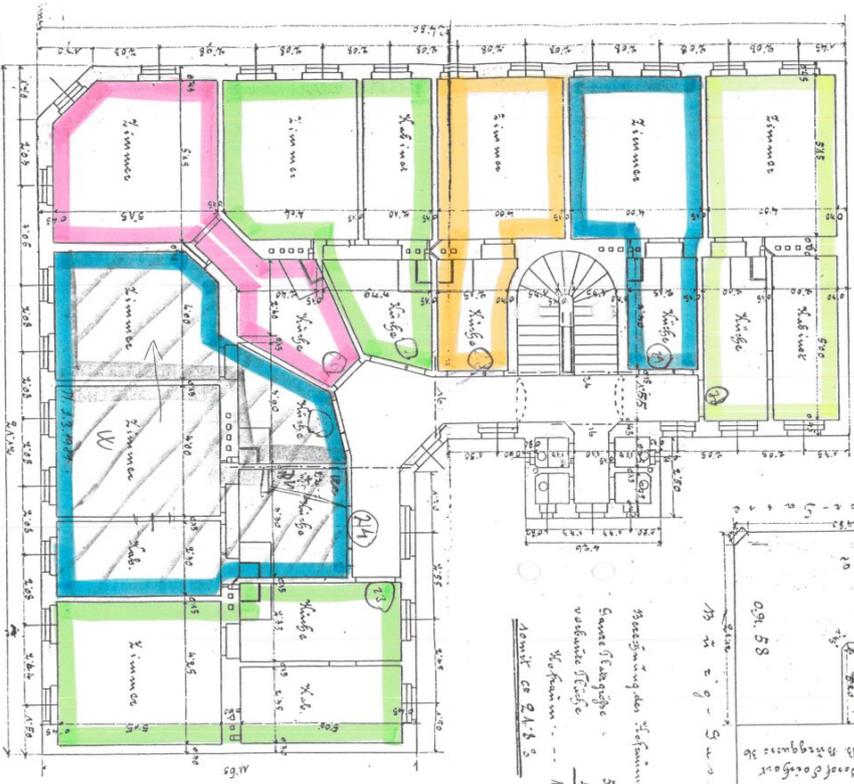




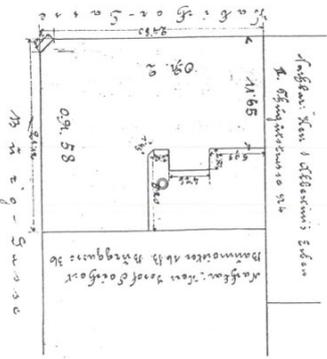
# Plan

Seit Beginn 2009, Gärten, auf dem Niveau  
 sind die Gebäude in 2. Etage aufgeführt. Ende  
 in der 13. März 2010 09. 58

2. Korr.  
 Stopp



# Situation



Messungswerte  
 Gesamtfläche 522776 m<sup>2</sup>  
 verbaut Fläche 409105 m<sup>2</sup>  
 % Freium... 114,791 m<sup>2</sup>  
 Anzahl ca 24.85

1. Korr. ✓  
 4 SW ✓ (6 SW) → 24/15

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte Wohnung, die sich in einem Altbau im 16. Bezirk in der Gablenzgasse/Habichergasse befindet und folgende Eckdaten hat:

Größe: 45,39 m<sup>2</sup>

Zustand: unsaniert

Etage: 2. Stock

Lift: nicht vorhanden

Baujahr: 1900

Betriebskosten netto € 3 pro m<sup>2</sup>

Reparaturrücklage € 1,40 pro Anteil

Raumaufteilung wie folgt:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Einbauküche mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank, Ofen, Herd
- Wohnzimmer (straßenseitig)
- Schlafzimmer/Kabinett (hofseitig)

In unmittelbarer Nähe befindet sich das beliebte Einkaufszentrum „Lugner City“, wo man alles für den täglichen Bedarf findet. In mittlerer Entfernung befindet sich die Wiener Stadthalle, wo es oft hervorragende Events zu bestaunen gibt.

Verkehrstechnisch gesehen ist man mit dem Auto in guten 7 Minuten in der Stadt. In unmittelbarer Umgebung gibt es eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Busstation 48A ist wenige Meter entfernt und die U-Bahn-Station U6 Burggasse erreicht man in wenigen Gehminuten.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap