

**ZWEIZIMMER + TOP AUSSTATTUNG +
FUSSBODENHEIZUNG + UBAHN NÄHE**



Objektnummer: 5570/464

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablenzgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,30 m ²
Nutzfläche:	41,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	174.900,00 €
Betriebskosten:	125,96 €
USt.:	12,60 €
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.



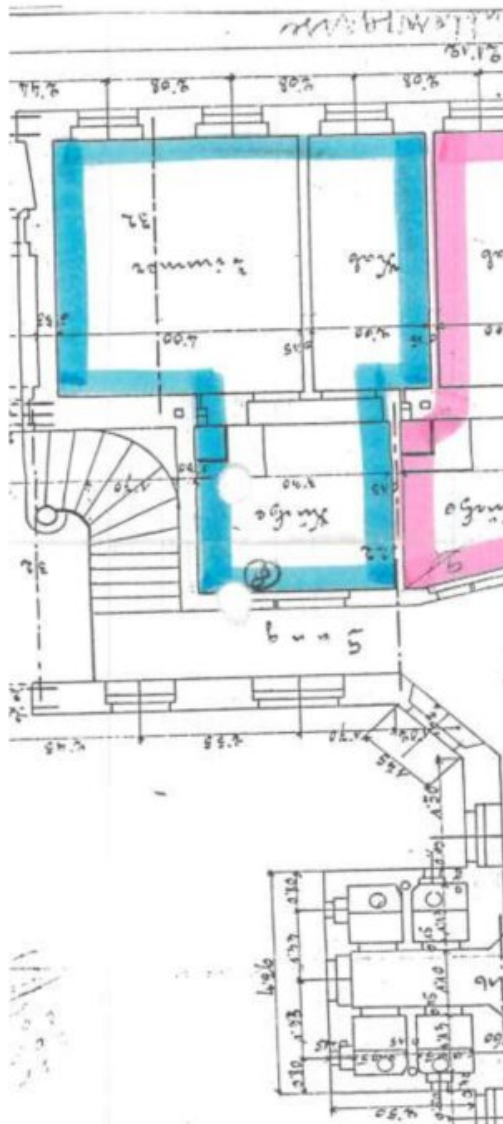




KIRSCHNER IMMO GMBH

Immobilienvermittlung

1130 Wien, Würzburggasse 4/ Top 7



Telefon: 0664/ 308 73 46 E-Mail: office@kirschner.immo

Bankverbindung: **RAIKA** IBAN: AT93 3258 5000 0804 6484 BIC: RLNWATWWOBG
FN 429467w Gerichtsstand Wien ATU 69418926

Objektbeschreibung

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

Größe: 41,30 m²

Zustand: ERSTBEZUG

Etage: HOCHPARTERRE - wie 1. Stock

Raumaufteilung wie folgt:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Küchenanschlüsse im großzügigen Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer/Kabinett
- ehemaliges Gang-WC kann als Abstellraum praktisch benutzt werden (ca. 1 m² Nutzfläche zusätzlich)

Teilauszug der Ausstattung:

- ˆ - Neue VAILLANT Therme mit Fussbodenheizung
- WEITZER PARKETTBODEN geklebt im Wohn- und Schlafzimmer
- Hochwertige großflächige Fliesen im Vorraum und Badezimmer

- WALK-IN Dusche
- ABSOLUT RUHIG durch die NEUEN 3FACH VERGLASTEN FENSTER
- Elektrische Leitungen und Wasserleitungen wurden erneuert
- uvm.

Greifen Sie zu und holen Sie sich diese Wohnung, die es mit dieser Ausstattung und Lage nur schwer am Markt zu finden geben wird.

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