

Helle Wohnung für kreative Handwerker - LUGNER CITY Nähe



Objektnummer: 5570/741

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:	53,37 m ²
Nutzfläche:	53,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	178.899,00 €
Betriebskosten:	162,78 €
USt.:	16,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

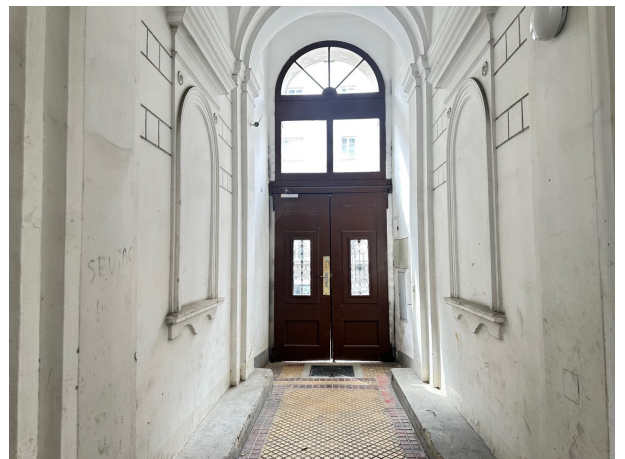
T +43 6605195782

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











Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit perfekter Raumaufteilung im 16. Bezirk

Diese **gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung** im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, angenehme Helligkeit und eine **zentrale, hervorragend angebundene Lage**.

Auf rund **53,37 m²** Wohnfläche erwartet Sie im **3. Stock eines gepflegten Hauses (ohne Lift)** ein komfortables Zuhause mit **freundlicher Atmosphäre** und schönem Stadtblick – perfekt für Singles, Paare oder als solide Anlage.

? Raum & Ausstattung

Die Wohnung bietet:

- Zwei gut geschnittene Zimmer
- **Separate Küchennische** (praktisch integriert)
- Badezimmer mit moderner Dusche
- **Separates WC**
- Fliesen- und Laminatböden
- Gas-Etagenheizung

Die Kombination aus Funktionalität und gemütlichem Wohngefühl macht diese Wohnung besonders attraktiv.

? Lage & Infrastruktur

Hier wohnen Sie **urban und bestens angebunden**:

- **U6**, Straßenbahnlinie **9** sowie mehrere Buslinien schnell erreichbar
- **Lugner City** und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés
- Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten

? Alles für den täglichen Bedarf in wenigen Minuten erreichbar

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 <250m

Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap