

**++Gablenzgasse++ Gepflegte 2-Zimmer Altbau-Wohnung,
viel Potenzial!**



Objektnummer: 60069

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,04 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,24
Kaufpreis:	168.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T +4369910983719











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung in Top-Lage des 16. Bezirks

Größe: ca. 45 m²

Zimmer: 2

Kaufpreis: € 169.000-

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine ca. 45 m² große, helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in einer begehrten Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Diese Wohnung bietet ein gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder Anleger und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und den gepflegten Zustand.

Raumaufteilung

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit Dusche
- **Separates WC**
- **Küche**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer/Kabinett**

(Siehe Fotodokumentation für Details.)

Zustand der Wohnung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Haus

Die Immobilie befindet sich im 2. Stock eines klassischen Altbaus. Der Charme des Gebäudes unterstreicht die attraktive Wohnatmosphäre.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt direkt an der **Gablengasse**, unweit des angesagten 7. Bezirks. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Zusätzlich befinden sich zahlreiche Freizeit- und Kulturmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, darunter die Stadthalle und der Yppenplatz.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- **U-Bahn:** Die U6-Station *Burggasse-Stadthalle* ist nur wenige Gehminuten entfernt.
- **Straßenbahn:** Mehrere Straßenbahnlinien (z. B. Linie 6 und Linie 18) befinden sich in der Nähe.
- **Bus:** Gute Anbindung an Buslinien für eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Stadtteile.

Dank dieser Lage sind Sie sowohl in die Innenstadt als auch in andere Bezirke optimal angebunden.

Kaufpreis

Der Preis für diese charmante Altbauwohnung beträgt **€ 169.000,-**

- monatliche Kosten (lt. Vorausschau):
 - Reparaturrücklage: 1,40 €/Anteil

- Betriebskosten: 3,05 €/m²
- Verwaltungshonorar: 0,10 €/m²
- Servicepauschale: 1,70 €

Vertragserrichtung: Mag. Georg Kampas (1,5%+ Barauslagen + 20% Ust)

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins unbedingt eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht

beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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