Helle Wohnung für kreative Handwerker - LUGNER CITY Nähe



Objektnummer: 5570/741

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,37 m²
Nutzfläche:	53,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	168.890,00 €
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.


























33
33

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