

**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

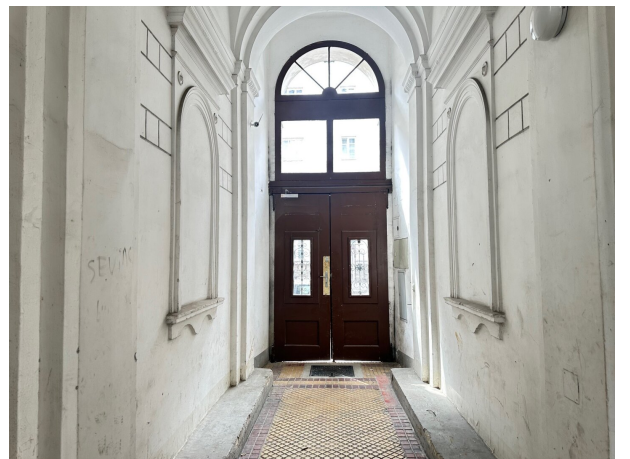
T +43 6605195782

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