NEUBAU | GARTENWOHNUNG



Objektnummer: 6106/334

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,14 m²
Nutzfläche:	61,35 m²
Bürofläche:	26,21 m²
Terrassen:	1
Garten:	7,29 m²
Keller:	1,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,73 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	265.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.319,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

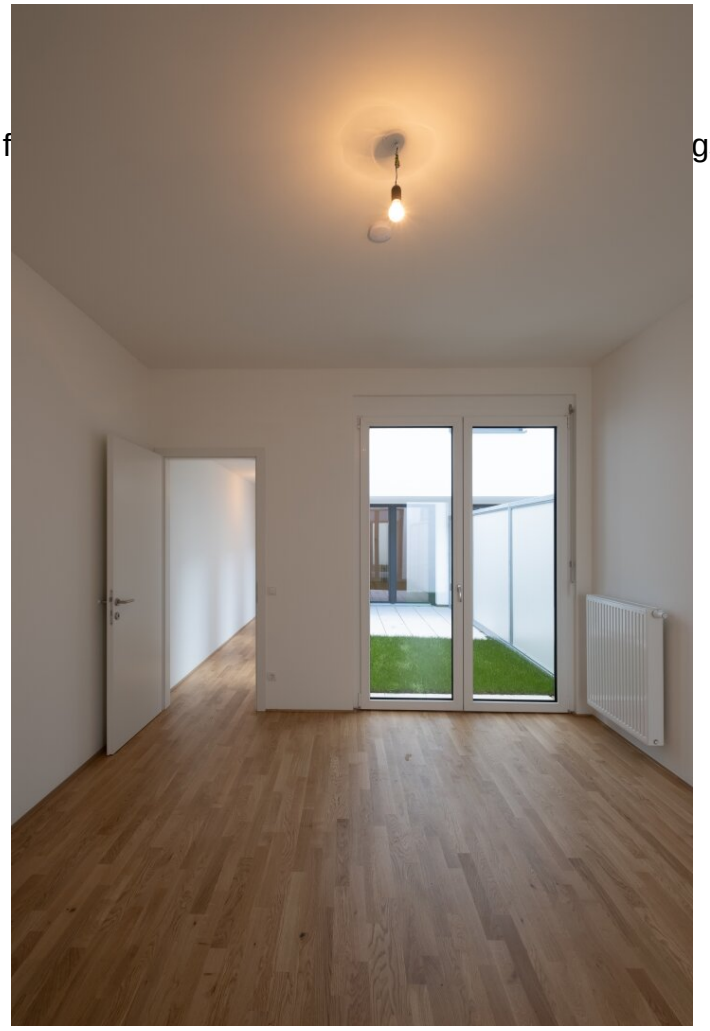


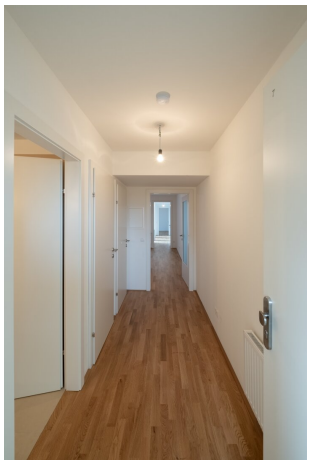
BSc MA Xaver Freigassner

ViaLibre Immobilien GmbH
Zieglergasse 53/1/1
1070 Wien

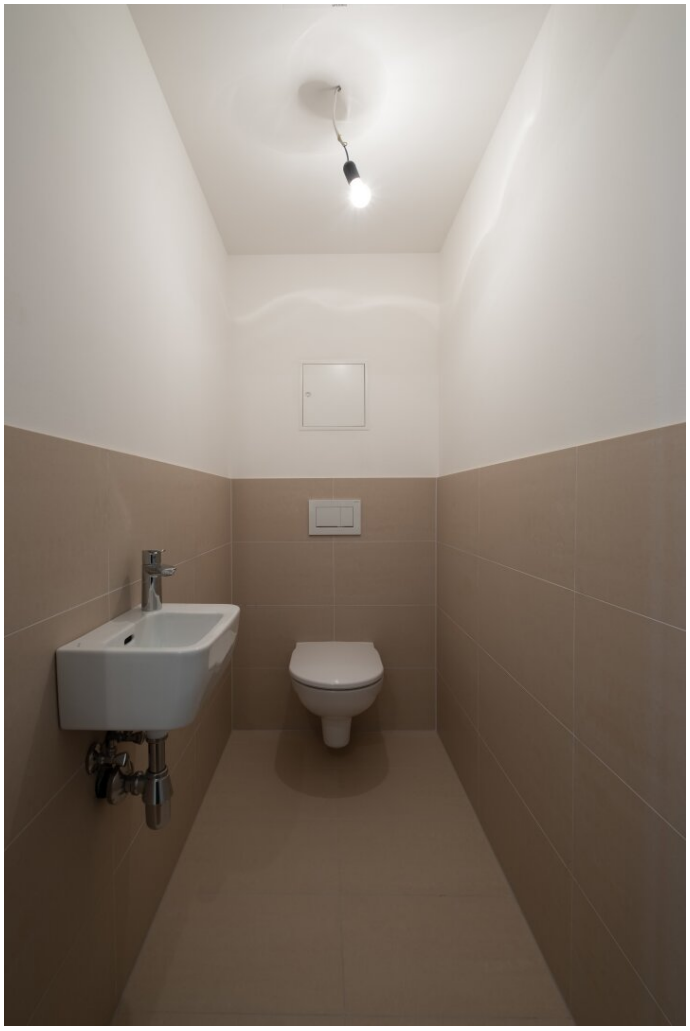
T +43 680 160 05 07

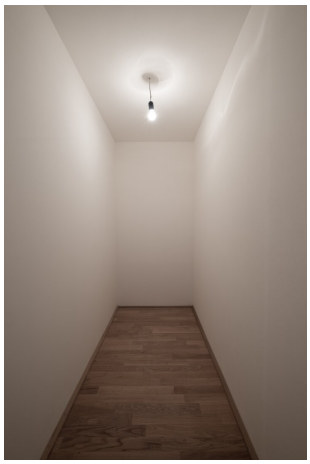
Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.





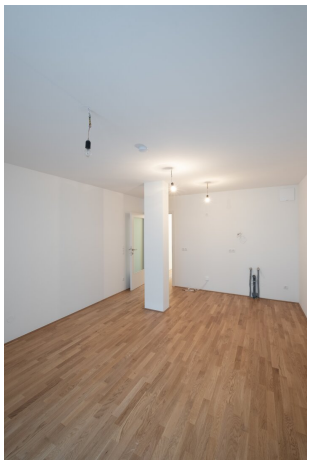




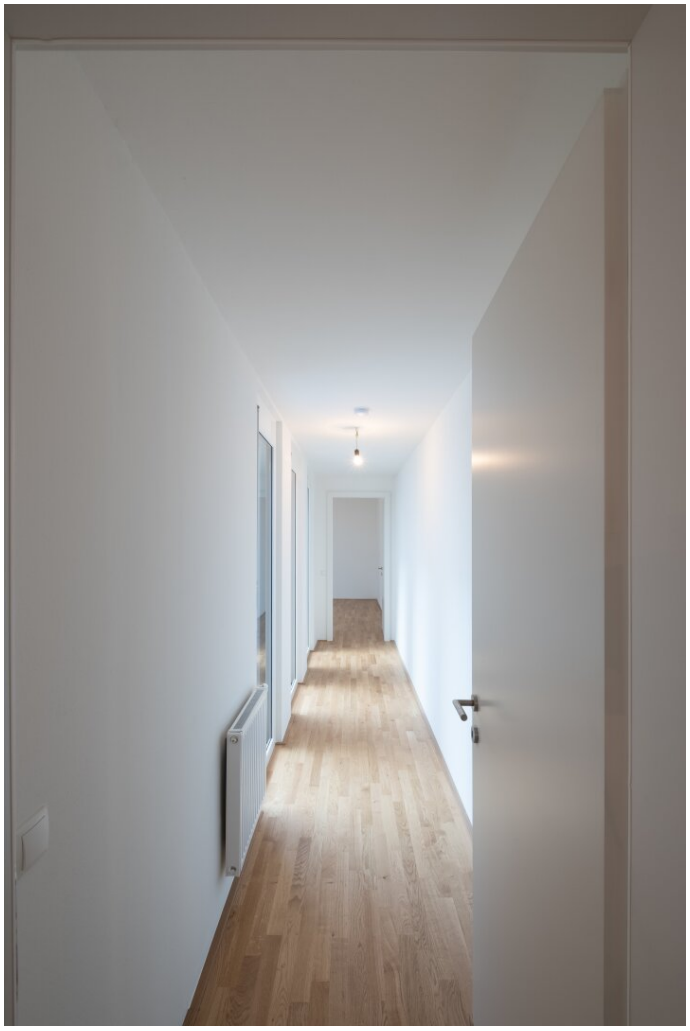


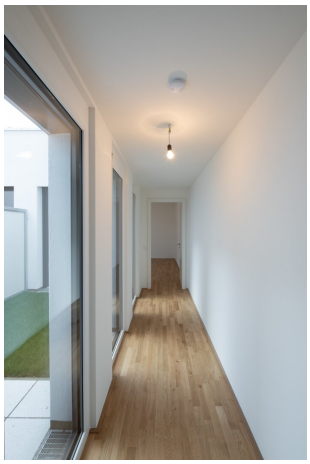


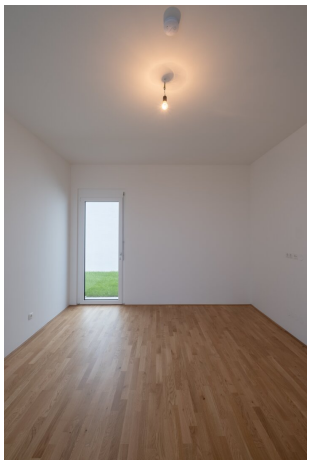












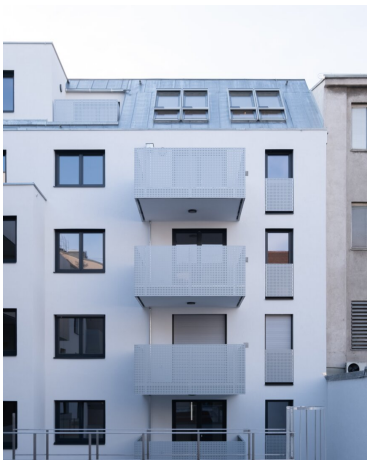












WOHNUNGSEIGENTUM
1160 WIEN, GABLENZGASSE 66

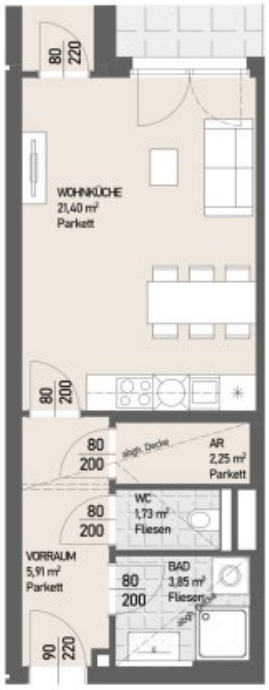
FREIGASSNER
IMMOBILIEN

Erdgeschoß, **TOP 04**

Wohnnutzfläche:	35,14 m²
Büro:	26,21 m²
Terrasse:	7,29 m²
Garten:	7,29 m²
Einlagerungsraum ER 4:	1,11 m²



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



TOP 04



0 1 2 3 4 5m

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 04.09.2020

Peter Freigassner Immobilien GmbH 1130 Wien, Speisingerstraße 7 - T. +43 1 804 50 88 I E-Mail immobilien@freigassner.at I freigassner.at I FN 49178 x

WOHNUNGSEIGENTUM
1160 WIEN, GABLENZGASSE 66

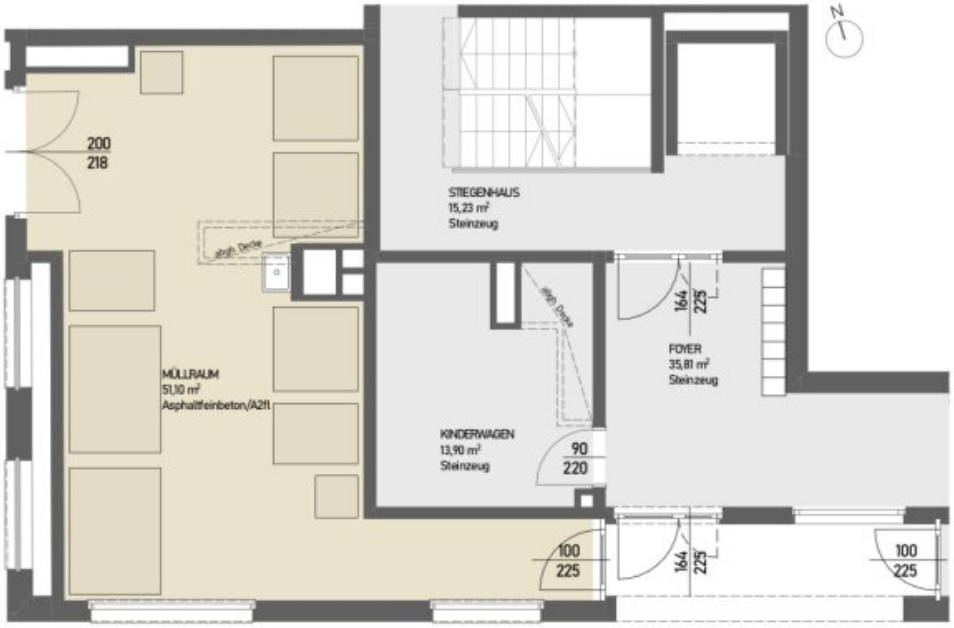
FREIGASSNER IMMOBILIEN

Erdgeschoß

KIWA:	13,90 m²
Müllraum:	51,10 m²



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5m

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 20.05.2020

WOHNUNGSEIGENTUM
1160 WIEN, GABLENZGASSE 66

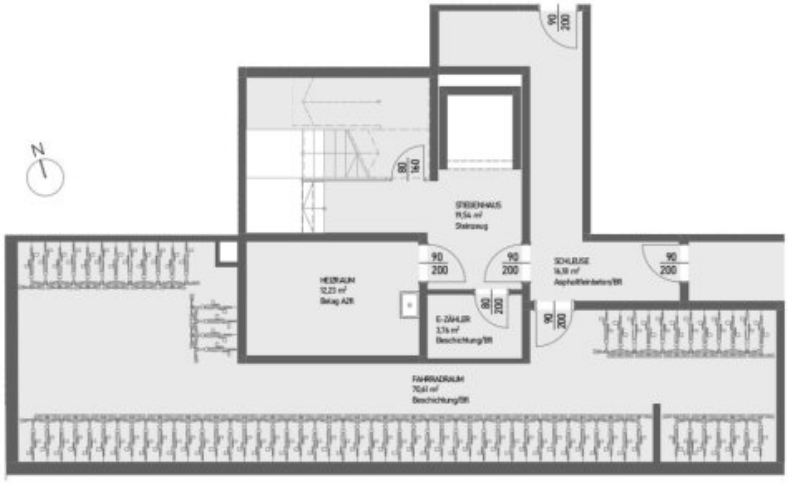
FREIGASSNER IMMOBILIEN

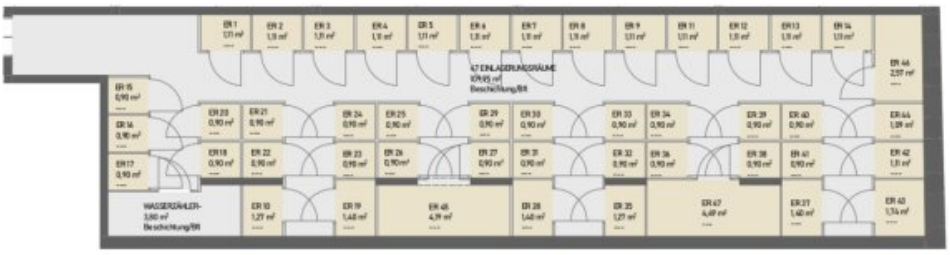
Kellergeschoß

Fahrradraum:	70,61 m²
Einlagerungsräume:	109,95 m²



ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS





0 2 4 6 8 10m

Die im Plan dargestellten Möbel dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Änderungen vorbehalten.

Planstand: 20.05.2020

Objektbeschreibung

Objekt:

Kaufpreis:

Netto 245.000,00 zzgl. 20% USt.

Endverbraucherpreis 265.000,00

Zum Verkauf steht eine effizient geplante 2 Zimmer Wohnungen, welche im September 2020 im Zuge eines Neubauprojekts fertiggestellt wurde. Die Wohnung ist im Moment vermietet und ab Ende Juni 2026 frei.

Der Schlafraum ist als Büro gewidmet, da er sich in der Geschäftsviertelzone befindet.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt vor allem durch hochwertige Ausstattung wie Echtholz- Eichenparkettboden, Feinsteinfließen in den Nassräumen und EWE Küchen. Im Zuge der Vermietung wurden in den Nassräumen, in den Gängen, in der Küche und im Abstellraum hochwertige Leuchten von Egger Licht installiert. Im Haus befinden sich auch zugehörige Einlagerungsräume, ein Fahrradabstellraum, sowohl als auch ein Kinderwagenraum. Die im Hofbereich befindlichen Zimmer befinden sich in der GV Widmung und wurden somit als Büro gewidmet. Die Mieter verwenden diesen Raum als Schlafzimmer.

Die Fotos sind von der Spiegelverkehrten fast identen Wohnung im selben Gebäude.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Badezimmer mit Waschmaschinen- Anschluss

- ein WC

- Abstellraum

- ein Schlafzimmer

- ein geräumiger Wohn- Essbereich

- eine Terrasse mit Gartenfläche

Lage

Zum Wohnen mit Stadtnähe, gehört der Bezirk Ottakring zu einer der wachsenden Wohnbezirke Wiens. Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sämtliche Nahversorger und etwaige Sportmöglichkeiten sind gegeben.

-U6 Burggasse

-U3 Johnstraße

-Buslinien 48A, 12 A und 10A

Besichtigung

Für nähere Informationen sowie einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne unter +43 680 1600 507 und unter freigassner@vialibre.at zur Verfügung.

Eine etwaige Objektbesichtigung erfolgt auf eigene Gefahr.

Zusatzinformationen

Wir erlauben uns Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die Fotos in diesem Expose sind Beispielfotos - Die angebotene Wohnung ist fast identisch zu den Fotos.

Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachtem Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis: ja

Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Immobilienmakler Kraft bestehenden Geschäftsbuches als Doppelmakler tätig sein kann und als solcher tätig ist. Sie bestätigen, dass der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zum Vermieter/zur Vemieterin schriftlich hingewiesen hat.

Festhalten wollen wir, dass Sie sich verpflichten, gegenständliche Informationen nicht an Dritte weiterzuleiten. Im Falle des Kaufs oder einer sonstigen Willensübereinkunft dieser oder

anderer Objekte des Eigentümers (auch durch Interessensgemeinschaften), sowie bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspfilcht nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap