

## NEUBAU | GARTENWOHNUNG



**Objektnummer: 6106/334**

**Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	61,35 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	26,21 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	7,29 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	1,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.319,48 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Anleger Nettopreis ist zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Xaver Freigassner**

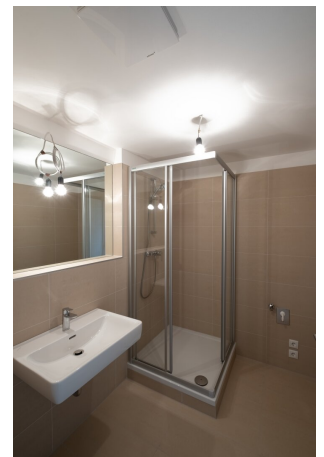
ViaLibre Immobilien GmbH  
Zieglergasse 53/1/1  
1070 Wien

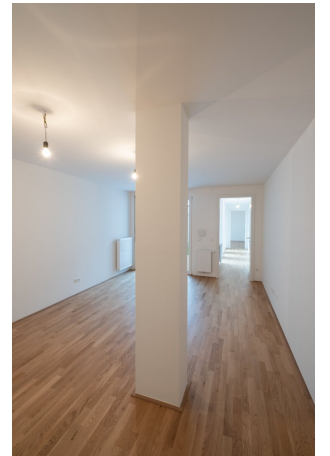
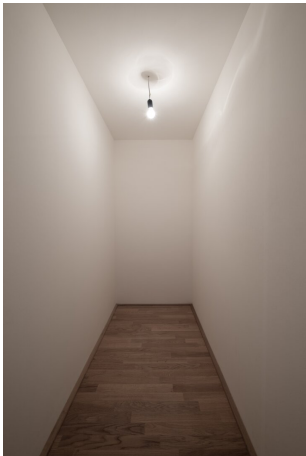
T +43 680 160 05 07

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

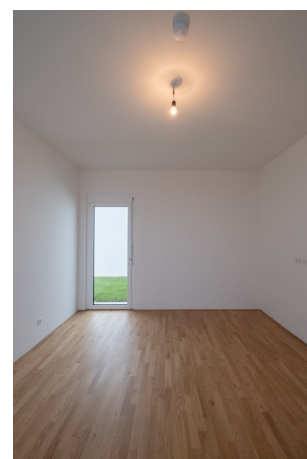
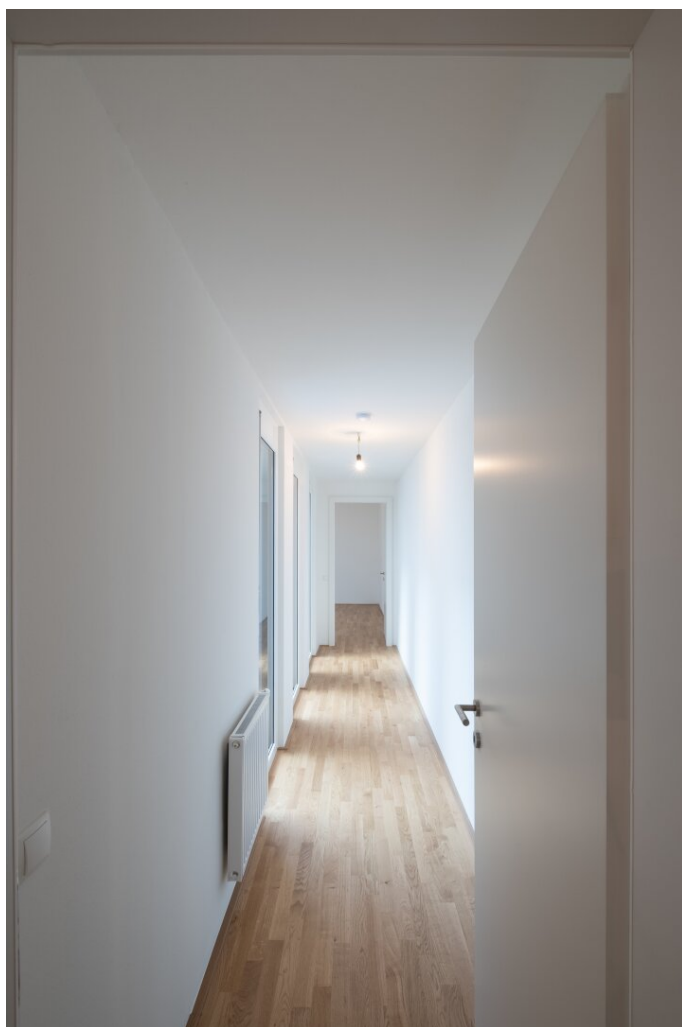


gstermin zur

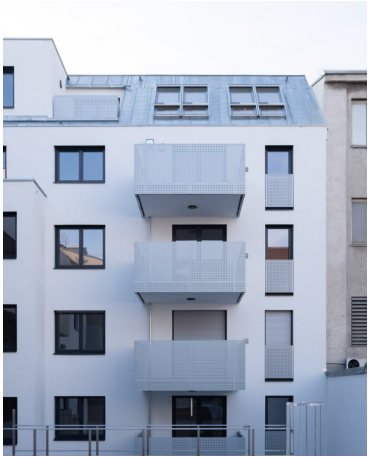










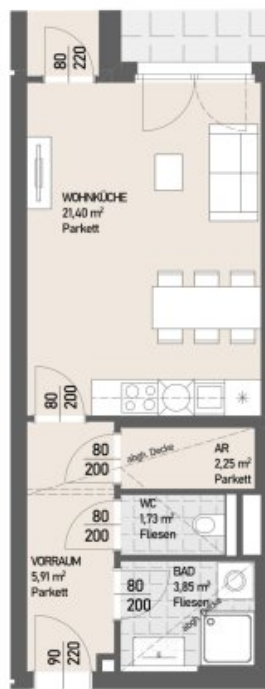


WOHNUNGSEIGENTUM  
1160 WIEN, GABLENZGASSE 66

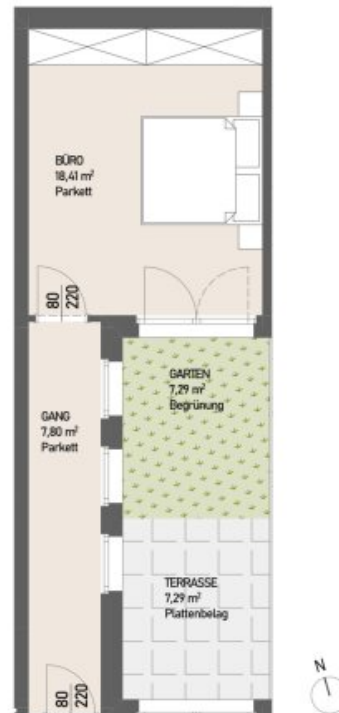


Erdgeschoß, **TOP 04**

Wohnnutzfläche:	35,14 m <sup>2</sup>
Büro:	26,21 m <sup>2</sup>
Terrasse:	7,29 m <sup>2</sup>
Garten:	7,29 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum ER 4:	1,11 m <sup>2</sup>



TOP 04



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

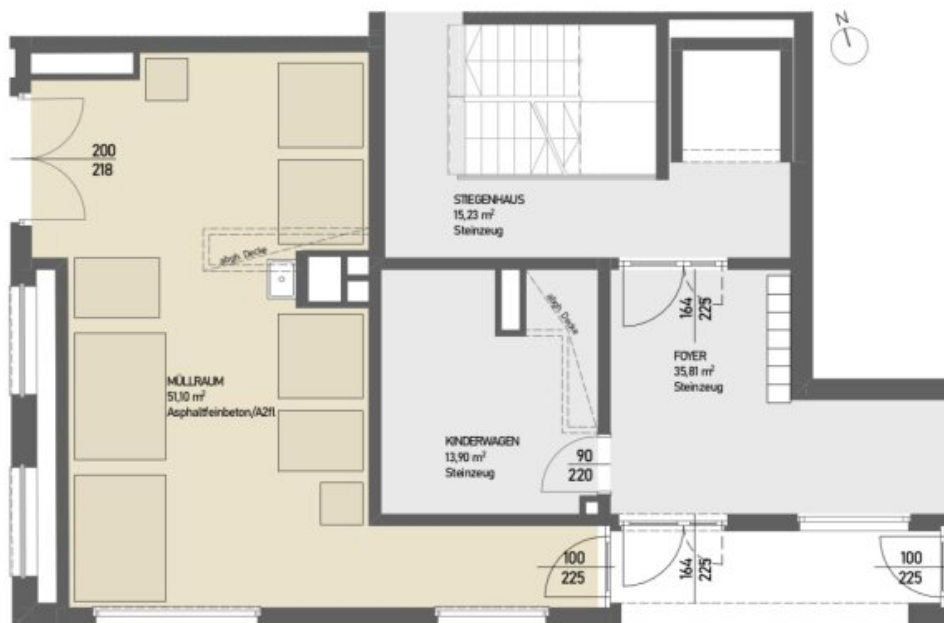
Planstand: 04.09.2020

WOHNUNGSEIGENTUM  
1160 WIEN, GABLENZGASSE 66



Erdgeschoß

KIWA: 13,90 m<sup>2</sup>  
Müllraum: 51,10 m<sup>2</sup>



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

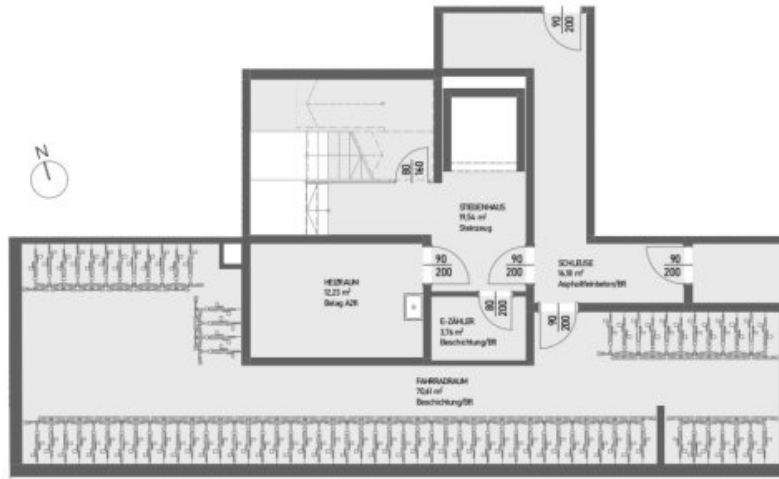


Kellergeschoß

Fahrradraum: 70,61 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsräume: 109,95 m<sup>2</sup>



ÜBERSICHT KELLERGESCHOSS



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

Planstand: 20.05.2020

# Objektbeschreibung

## Objekt:

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, Feinsteinfliesen 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](mailto: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 Vermieterin 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 Provisionspflicht 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