Sanierte 28-m²-Altbauwohnung mit heller Wohnküche – Nähe Schmelz und U6



Objektnummer: 299678

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m²
Nutzfläche:	28,00 m²
Gesamtfläche:	28,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	55,40 €
USt.:	7,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



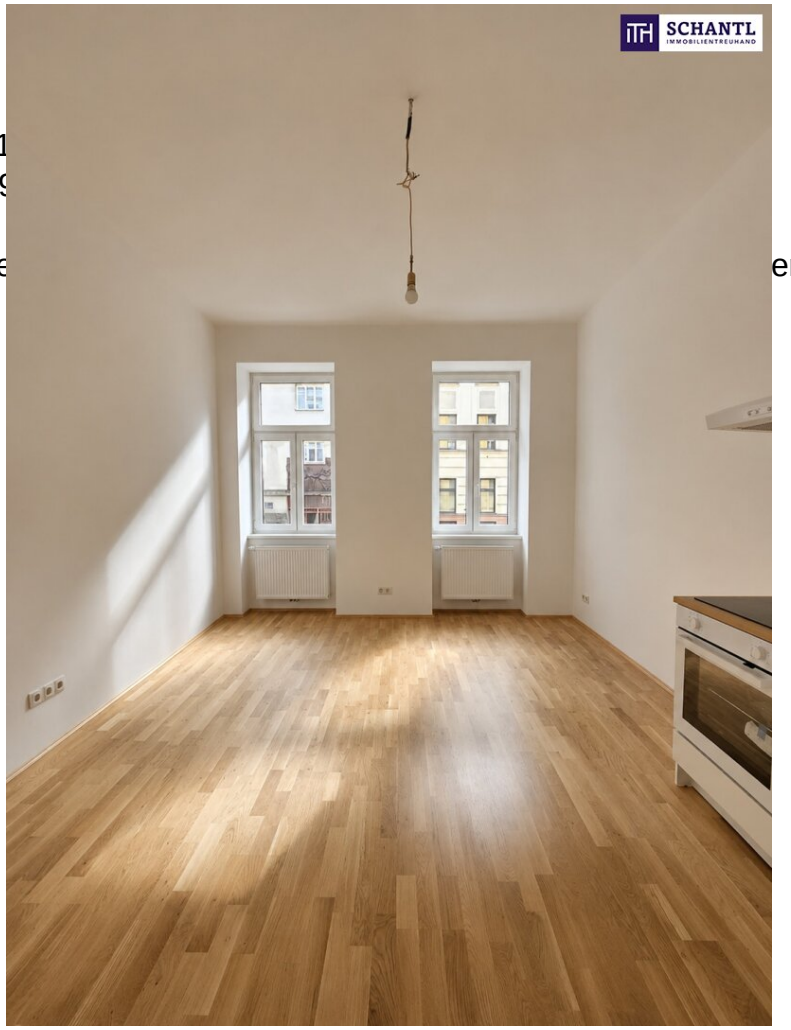
Magdalena Tiatco-Frank

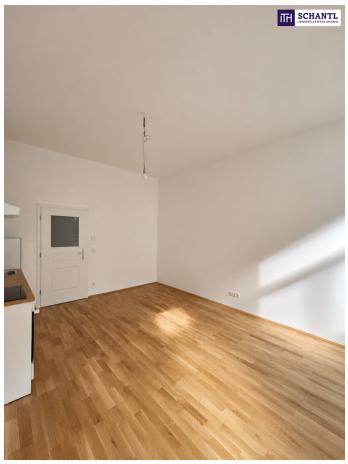
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 676 95 524 11
H +43 664 30 700 09

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











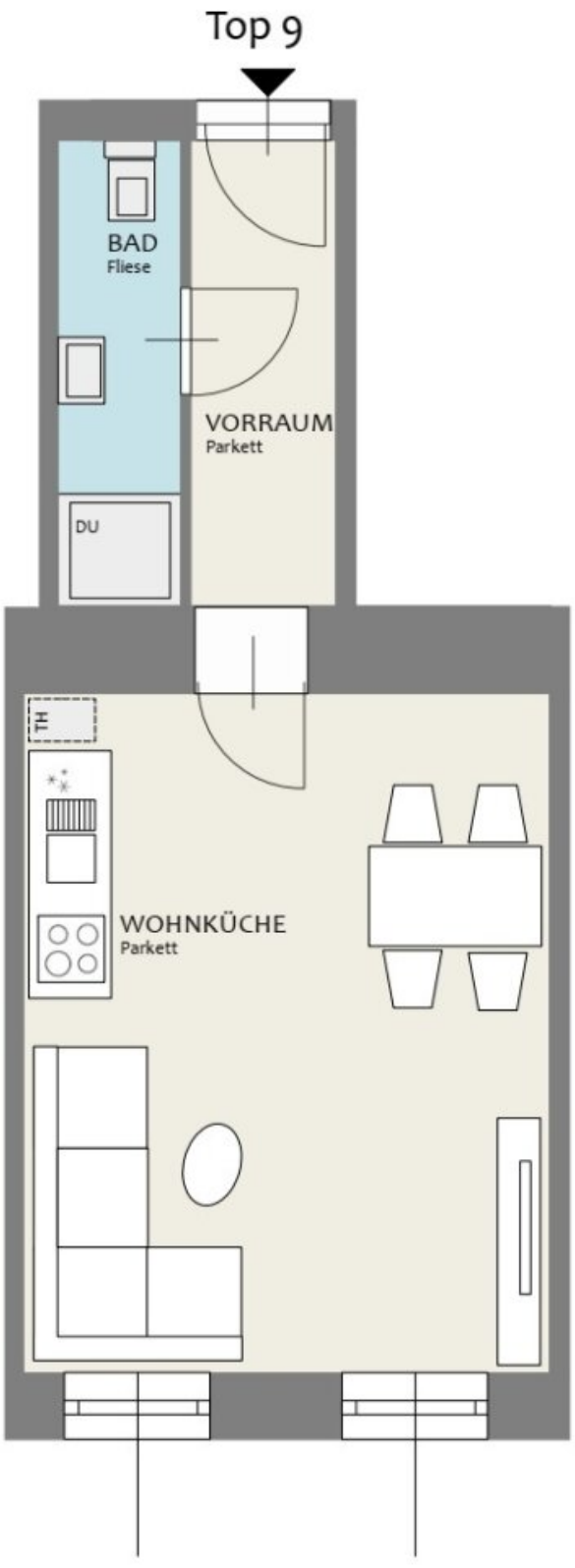








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

Kompakt wohnen, ohne auf Wohnqualität zu verzichten.

Diese gepflegte Einzimmerwohnung in der Gablenzgasse 48 überzeugt mit einem hellen Wohn- und Schlafbereich, schönem Parkettboden und einer bereits vorhandenen Küchenzeile.

Die 2023 sanierte Wohnung befindet sich im Hochparterre eines klassischen Wiener Altbaus und bietet auf rund 28 m² eine durchdachte Grundlage für das erste eigene Zuhause.

Die Highlights:

- Sanierung im Jahr 2023
- Heller Wohn- und Schlafbereich mit zwei Fenstern
- Parkettboden und moderne Sanitärausstattung
- Küchenzeile inklusive
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung in der Umgebung
- Monatliche Vorschreibung laut Exposé: 125,08 € (ohne individuelle Verbrauchskosten)

Kaufpreis: 139.000 €

Ideal für Singles und alle, die eine kompakte Eigentumswohnung in urbaner Lage suchen.

Hier sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahnlinie **U6** sowie die Straßenbahnlinie 9 und Buslinie 48A sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie sind nur ein Katzensprung entfernt.

Hier sind die Highlights für Sie noch einmal zusammengefasst

- Erstklassige Sanierung 2023
- Perfekte Verkehrsanbindung
- Intelligente Raumgestaltung
- **inklusive Küche**

!!! Die gleiche Wohnung, nur spiegelverkehrt, wird direkt neben dieser Wohnung ebenfalls zum Verkauf angeboten!!!

Kaufpreis: EUR 139.000,-

Betriebskosten: EUR 121,25 inkl. Rücklagen, Lift und Ust.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust.

Vertragserrichtung nach Ermessen des Verkäufers (1,5% zzgl. 20% Ust.)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit

unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <1.750m

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