++NEU++ Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Wohnküche, Badezimmer und separatem WC im 3. Stock



Objektnummer: 68031

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,35 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,24
Kaufpreis:	168.900,00 €
Betriebskosten:	162,78 €
USt.:	16,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien




















3. Stock







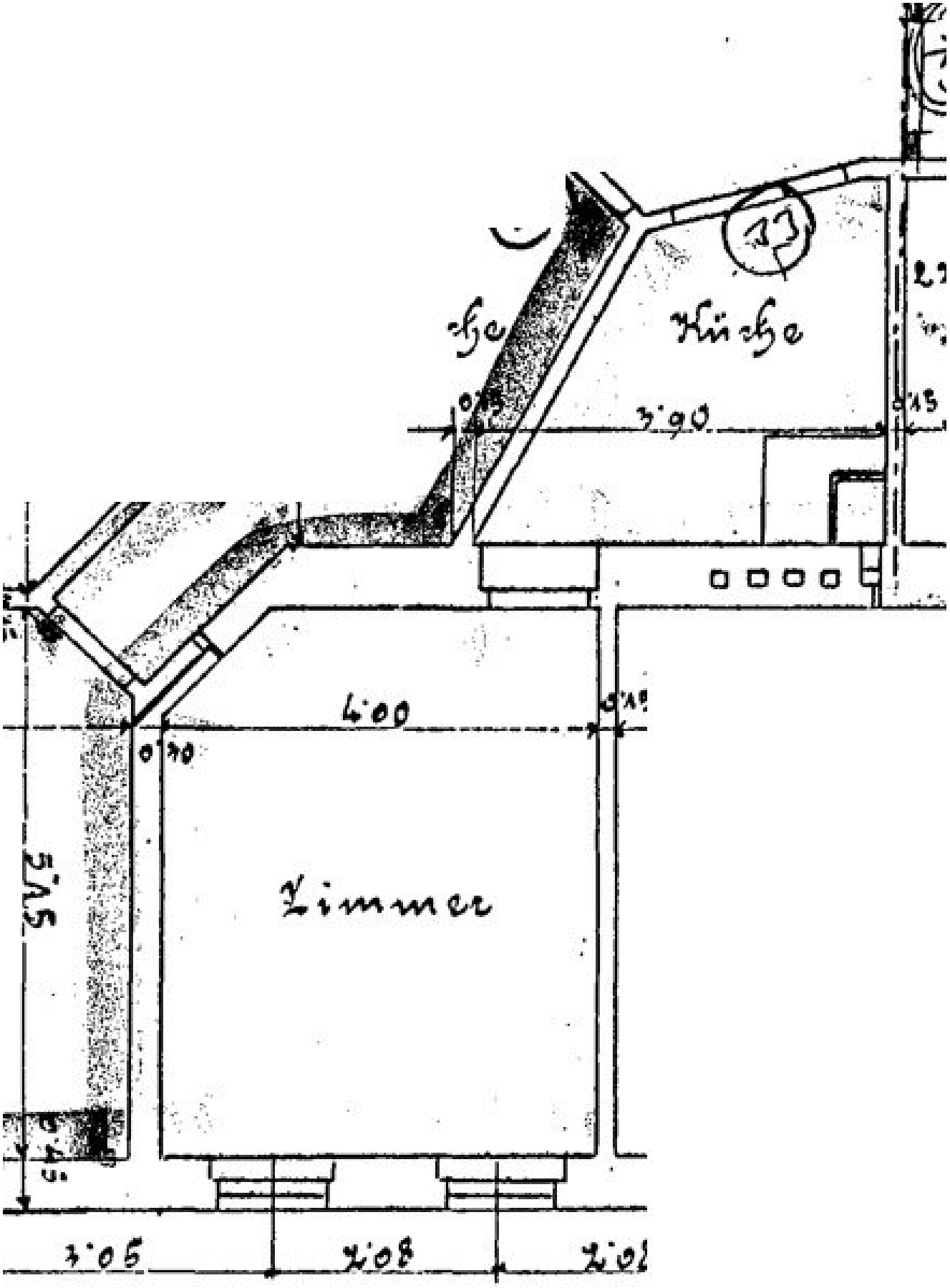



10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien


Küche
3.90
4.00
Zimmer
5.15
3.05
3.08

Objektbeschreibung

Zum Verkauf: Sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 16. Bezirks!

Wohnfläche: ca. 53 m²

Stockwerk: 3. Stock

Preis: € 169.000

Beschreibung

Diese kompakte 2-Zimmer-Altbauwohnung bietet auf ca. 53 m² Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird im aktuellen Zustand verkauft – ideal für kreative Köpfe oder Investoren.

Räumlichkeiten

- **Vorraum**
- **Wohnküche**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **Zimmer**

(Siehe aktuelle Fotodokumentation)

Zustand

- **Sanierungsbedürftig**: Die Wohnung erfordert eine komplette Renovierung. Sie wird wie sie liegt und steht verkauft.

Das Haus

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines Altbaus in der Gablenzgasse.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der **Gablenzgasse**, im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk **Ottakring**, direkt an der Schnittstelle zu den Bezirken **Rudolfsheim-Fünfhaus (15.)** und **Hernals (17.)**. Die Lage überzeugt durch eine **ausgezeichnete städtische Infrastruktur**, sehr gute Verkehrsanbindung und vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Die **Gablenzgasse** ist eine zentrale Verkehrsachse mit direkter Anbindung an den **Wiener Gürtel**, gleichzeitig aber gesäumt von begrünten Innenhöfen und ruhigeren Seitenstraßen. Die Nachbarschaft ist urban, belebt und durch eine vielfältige Mischung aus Alt- und Neubauten, Geschäften, Lokalen sowie Kulturangeboten geprägt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten**, darunter Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Banken sowie Ärzte. Für den größeren Einkauf oder zum Bummeln bieten sich das **Lugner City Einkaufszentrum** (ca. 5 Gehminuten) sowie die **Thaliastraße** mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés an.

Auch Familien profitieren von der Lage: Mehrere **Kindergärten, Schulen und Spielplätze** befinden sich in Gehweite, ebenso wie Sporteinrichtungen und Fitnessstudios.

Für Erholung und Freizeit im Grünen sind der **Hugo-Gottschlich-Park**, der **Kongresspark**, das **Jubiläumswarte-Areal** oder der nahegelegene **Wilhelminenberg** schnell erreichbar – perfekte Orte für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten.

Verkehrsanbindung

Die Lage in der **Gablenzgasse 52** zeichnet sich durch eine **hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** aus – ideal für Berufspendler, Studierende und Stadtliebhaber:

- **U-Bahnlinie U3** – Die Station **Johnstraße** ist in ca. 5–7 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz in ca. 10 Minuten).

- **Straßenbahnlinien 9 und 49** – befinden sich nur wenige Schritte entfernt und bieten direkte Verbindungen Richtung Westbahnhof, Mariahilfer Straße und Spittelberg.

- **Buslinie 10A** – verbindet die Gablenzgasse mit dem **Westbahnhof**, der **U6 (Gumpendorfer Straße)**, dem **AKH**, der **U4 (Hietzing)** sowie dem **Schönbrunner Schlosspark**.

- **Westbahnhof** – als einer der wichtigsten Verkehrsknoten Wiens ist in wenigen Minuten erreichbar. Dort besteht Anschluss an die U-Bahnlinien U3 & U6, diverse Straßenbahnen sowie den Regional- und Fernverkehr.

Individualverkehr: Durch die Nähe zum **Gürtel**, zur **Gablenzgasse** und zur **Linken Wienzeile** besteht eine schnelle Anbindung an die **Innenstadt**, an die **Südosttangente (A23)** sowie an die **Westausfahrt (A1)**.

Kaufpreis

€ 169.000,-

monatliche Kosten (ab 01/2026): € 213,62

Vertragserrichter

Mag. Georg Kampas (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns eine **schriftliche Anfrage**, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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