



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 152587

erstellt am : 24.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 355000€

Straße:

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 57.8m<sup>2</sup>

## Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 16. Bezirk zu verkaufen!



Hochwertige Neubauwohnung Nähe Gablenzgasse und Burggasse

Zum Verkauf gelangt eine 2 Zimmer Wohnung im Herzen von Ottakring. Die Wohnung befindet sich im 2. OG mit Lift.

Vom Vorraum aus gelangt man zentral in alle Zimmer. Rechter Hand gelangt man in das Badezimmer mit Badewanne und WC. Geradeaus befinden sich das helle Schlafzimmer mit großem Fenster. Linkerhand erreichen Sie das sonnendurchflutete Wohnzimmer mit Küchennische und und Ausgang zum Balkon. Zusätzlichen Stauraum finden Sie Abstellraum.

In der Tiefgarage steht ein PKW-Stellplatz (Stapelparker) pro Wohnung zur Verfügung: Kosten ? 7.000 Ebenfalls verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil.

Die Betriebskosten betragen derzeit ca. ? 2,21/m<sup>2</sup> netto und die Reparatur-Rücklage beträgt derzeit ca. ? 0,90/m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer- Wohnzimmer mit Küchennische- Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne und WC- Abstellraum- Balkon

Lage:

Das Objekt befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Gablenzgasse und der Koppstrasse. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten zusammen mit der öffentlichen Verkehrsanbindung eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Die Stadthalle und die Lugner City sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Die U-Bahnstation U6 Burggasse-Stadthalle sowie zahlreiche Strassenbahnen und Busse sind ebenso fussläufig zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinie 9
- Buslinie 48A
- U-Bahn U6

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

????????????????Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwältinnen GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen  
Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 57.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 53.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 355000€

Nebenkosten: 127.47€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: [gepp@thurner-realitaeten.at](mailto:gepp@thurner-realitaeten.at)