



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Gablenzgasse 48, A-1160 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Gablenzgasse 48, A-1160 Wien

## Wohnungspaket Nähe Stadthalle

Zum Verkauf stehen Wohnungseigentumsobjekte dieses Zinshauses im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring.

Auf dem geschäftigen Straßenmarkt Brunnenmarkt werden orientalische Spezialitäten angeboten. Rund um den nahe gelegenen Yppenplatz sind hippe Restaurants mit Außenbereichen zu finden. Am westlichen Rand von Ottakring lockt der Wienerwald mit Wanderwegen und einem Panoramablick über die Stadt vom Wilhelminenberg. Die Lage des Objekts vereint bestens Nahversorgung und Infrastruktur des Bezirks, gepaart mit bester Erreichbarkeit, sowohl öffentlich durch die Anbindung an die U3, U6 sowie mit dem Auto. die Westbahn an der Anschlussstelle Westbahnhof, als auch mit dem Auto.

Mit der Straßenbahnlinie 9 sowie mit der Buslinie 48A verkehren Sie ohne Probleme in alle Richtungen dieser Stadt. Die U-Bahn Station U6 „Burggasse“ sowie die U-Bahn Station U3 „Schweglerstraße“ sind nur 900 m entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Spar und Billa befinden sich unweit des Hauses. Das Einkaufszentrum „Lugner City“ erreicht man hervorragend nach einem 3-minütigen Spaziergang.

In dem oben angeführten Paket sind zwei unbefristet vermietete Eigentumswohnungen und ein leeres Gewerbelokal inkludiert, die sich auf einer Fläche von rd. 348 m<sup>2</sup> aufteilen.

Das Stiegenhaus sowie die Straßen- und Hoffassade wurden erneuert. Im Zuge dessen wurden großteils die alten Fenster gegen neue getauscht.

Großes Potential bietet das rd. 280 m<sup>2</sup> große Geschäftslokal, welches von der zentralen und verkehrsgünstigen Lage profitiert.

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

ab EUR 69.000,-

### **3 % Kundenprovision**

**Fertigstellung:** bereits erfolgt

Zusätzliche Informationen:

Die angebotenen Vorsorgewohnungen können ausschließlich zum Bruttokaufpreis für Eigennutzer erworben werden. Ein Ankauf zu einem Vorsorgekaufpreis netto mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer ist bei diesem Projekt nicht vorgesehen.

Diese Struktur bietet insbesondere Käuferinnen und Käufern Vorteile, die ihre Immobilie im Rahmen der Kleinunternehmerregelung vermieten möchten. Da keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen wird, entsteht keine Verpflichtung zum Vorsteuerabzug sowie zu entsprechenden umsatzsteuerlichen Verrechnungen oder laufenden Meldungen.

Rechtlicher Hinweis:

Je nach Objekt und rechtlicher Einordnung unterliegen die Objekte unterschiedlichen gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen.

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.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 08.09.2029

HWB:  86,81 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE:  2,6

## Fotos







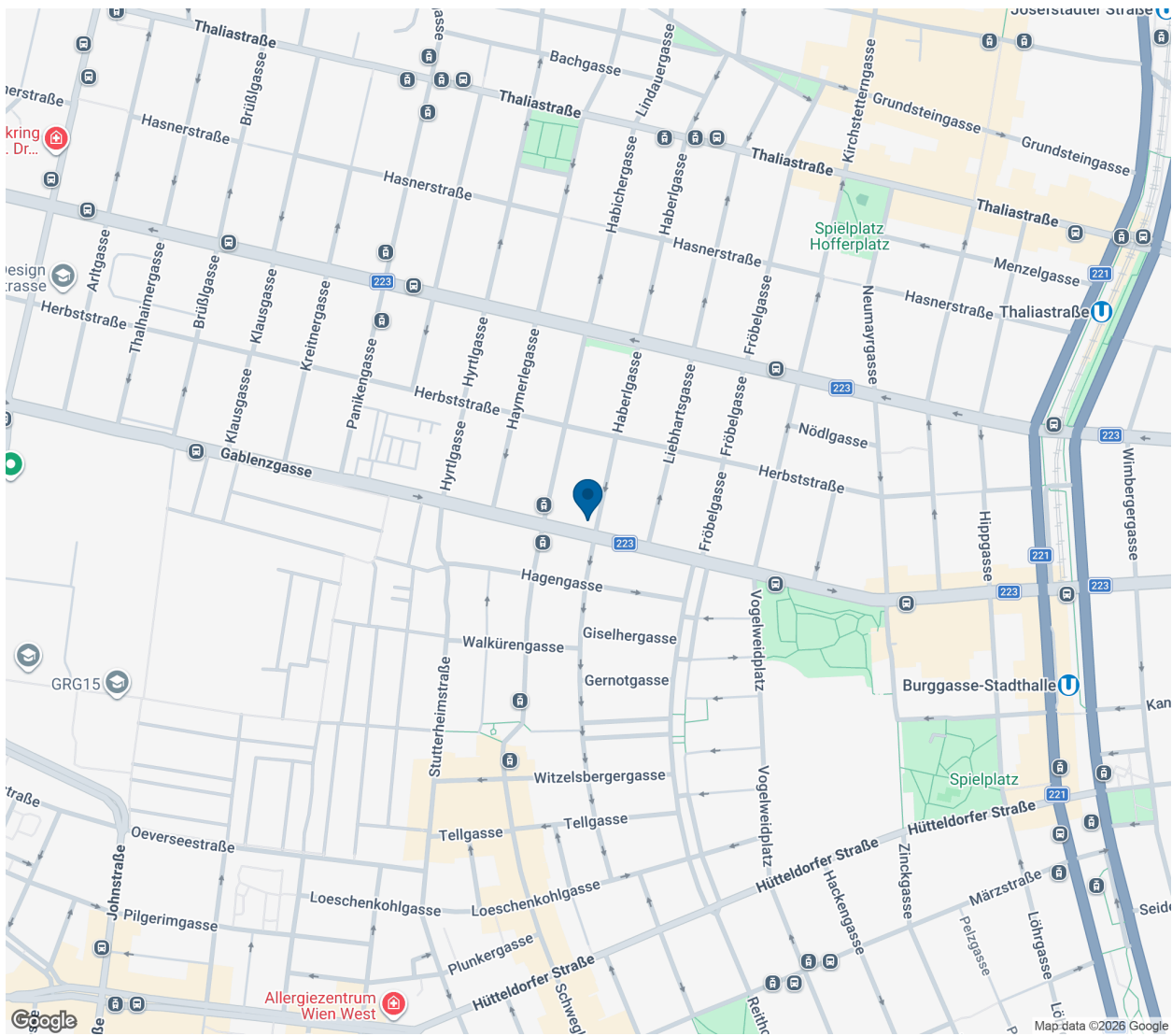


## Lageplan

Auf dem geschäftigen Straßenmarkt Brunnenmarkt werden orientalische Spezialitäten angeboten. Rund um den nahe gelegenen Yppenplatz sind hippe Restaurants mit Außenbereichen zu finden. Am westlichen Rand von Ottakring lockt der Wienerwald mit Wanderwegen und einem Panoramablick über die Stadt vom Wilhelminenberg. Die Lage des Objekts vereint bestens Nahversorgung und Infrastruktur des Bezirks, gepaart mit bester Erreichbarkeit, sowohl öffentlich durch die Anbindung an die U3, U6 sowie mit dem Auto. die Westbahn an der Anschlussstelle Westbahnhof, als auch mit dem Auto.

Mit der Straßenbahnlinie 9 sowie mit der Buslinie 48A verkehren Sie ohne Probleme in alle Richtungen dieser Stadt. Die U-Bahn Station U6 „Burggasse“ sowie die U-Bahn Station U3 „Schweglerstraße“ sind nur 900 m entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Spar und Billa befinden sich unweit des Hauses. Das Einkaufszentrum „Lugner City“ erreicht man hervorragend nach einem 3-minütigen Spaziergang.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

