ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Repräsentatives Wohnen im Wiener Stilaltbau

Objektnummer: 77324

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	264,16 €
USt.:	30,24 €

Provisionsangabe:

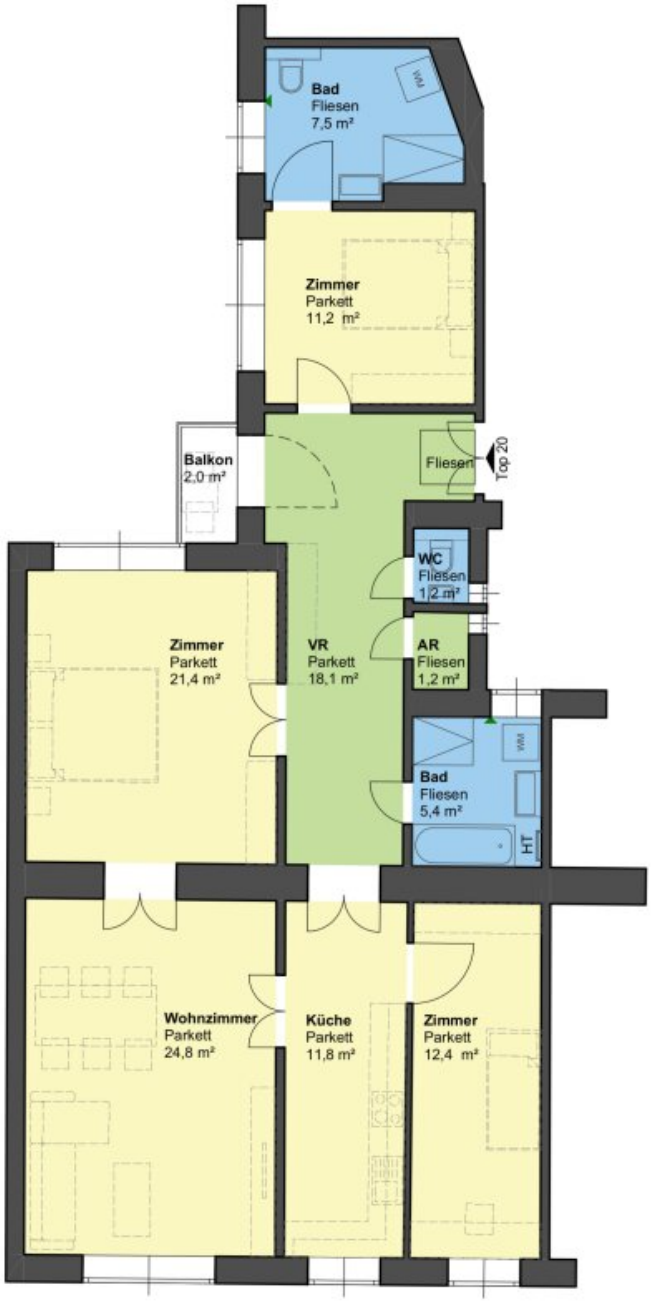
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH

PICCOLINO



MASSSTAB 1:100
NUR BEI AUSDRUCK IN DATEI MASSSTÄBLICH

alle Höhen in cm
PN ....Paneel
VS ....Vorlegestufe
OL ....Oberlicht
RH ....Raumhöhe
GH ....Geländerhöhe
ZH ....Zaunhöhe
PH ....Parapethöhe
HT ....Handtuchheizkörper
....Sicherungskasten
....Lüftung

STEINBAUER
Bau- und Immobilientreuhand GmbH

Adresse:
Gentzgasse 135 / Simonygasse 10
1180 Wien

TOP 20

WOHNFLÄCHE: ca. 115,0 m²
BALKON: ca. 2,0 m²

Unverbindliche Plankopie.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

PLANSTAND

EHL

Objektbeschreibung

Repräsentatives Wohnen im Wiener Stilaltbau

Diese exklusive Altbauwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im 18. Bezirk, nahe Gersthoferplatzl. Die westseitige Ausrichtung sorgt für viel Sonne und ein angenehmes Wohngefühl. Der nahegelegene Türkenschanzpark lädt zu erholsamen Spaziergängen und entspannten Stunden im Grünen ein.

In der Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, eine Klinik, Schulen sowie eine hervorragende medizinische Versorgung – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Altbaucharme!

Die hochwertig sanierte Wohnung bietet auf rund 115 m² Wohnfläche und 5 großzügig geschnittenen Zimmern ausreichend Platz für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer. Sie befindet sich im 2. Stock eines gepflegten, historischen Gebäudes mit Lift.

Beim Betreten der Wohnung beeindruckt sofort das offene und lichtdurchflutete Raumkonzept. Hochwertige Materialien wie elegante Fliesen und stilvoll verlegtes Fischgrätparkett verleihen den Räumen einen zeitlosen, modernen Charakter.

Highlights der Wohnung:

- Erstbezug nach Top-Sanierung
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Fischgrätparkett, Doppelflügeltüren, traumhafte Raumhöhe
- Kleiner Balkon zum Innenhof
- Zwei edle, geräumige Badezimmer mit Marmorfliesen, Dusche und Badewanne

Top-Lage mit bester Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Bus, Straßenbahn und S-Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Universitäten, Kindergärten und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kulinarisch bietet die Gegend eine Vielzahl an charmanten Cafés und erstklassigen Restaurants.

Diese Wohnung vereint Stil, Lage und Komfort auf höchstem Niveau – ein echtes Juwel in einem der schönsten Bezirke Wiens. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.