ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Perfekt für Familien! Traumhafte Erstbezug-Wohnung mit 130m² in Toplage 1180 Wien -

Objektnummer: 77325

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:	130,20 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	302,07 €
USt.:	34,58 €

Provisionsangabe:

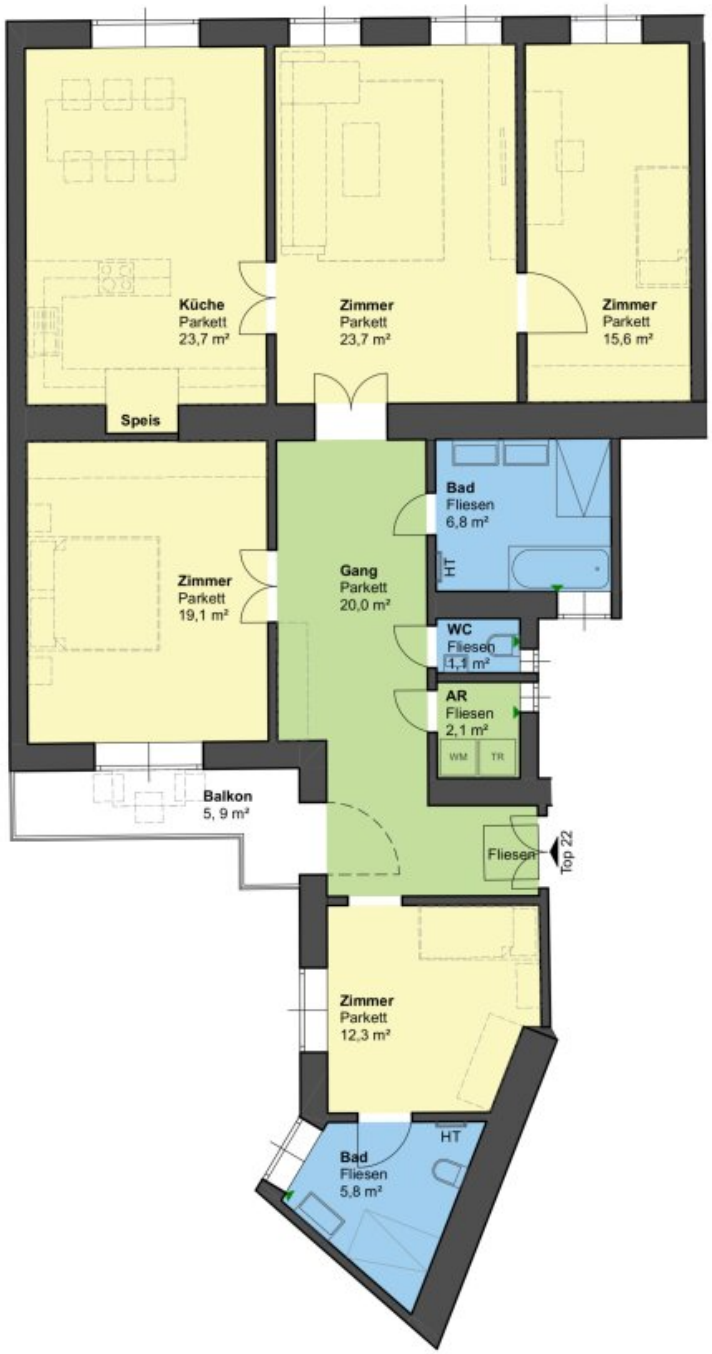
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

DI Birgita EHRENBERGER

EHL Wohnen GmbH

PICCOLINO
PICCOLINO
PICCOLINO
EHL



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 22

WOHNFLÄCHE: ca. 130,2 m²
BALKON: ca. 5,9 m²

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

PLANSTAND

EHL

Objektbeschreibung

Willkommen im neuen Zuhause Ihrer Träume! Diese atemberaubende Wohnung in 1180 Wien bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben in der Hauptstadt wünschen können. Mit einer Fläche von 130m² und 5 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines wunderschönen Altbaus und ist topsaniert!

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von dem hellen und offenen Wohnkonzept begeistert sein. Die hochwertigen Fliesen und Fischgrät-Parkettböden schaffen eine elegante Atmosphäre und verleihen der Wohnung einen modernen Touch. Der geräumige Wohnbereich und die zusätzlich der Wohnung zugeordnete Dachterrasse mit ca. 24m² bieten ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Ein hofseitiger Balkon lädt ein, seinen Morgencafé im Freien zu trinken.

Die Wohnung verfügt über 2 Bäder und ein 2 WCs, was besonders praktisch für größere Familien oder Gäste ist. Die Bäder sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und verfügen über Fenster, die für ausreichend Tageslicht sorgen. Hier können Sie sich in der Badewanne entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Busse, Straßenbahnen und den Bahnhof sind Sie immer bestens vernetzt. In der Nähe finden Sie auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und Supermärkten. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt, denn in der Nähe gibt es eine Vielzahl von Restaurants und Cafés.

Diese Wohnung ist perfekt für Familien oder alle, die das pulsierende Leben in Wien genießen möchten. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr Traumzuhause in dieser begehrten Lage zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

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.