

Traumhaft sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in Hofruhelage



Hausansicht des eleganten Stilaltbaus in 1180 Wien

Objektnummer: 19750
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 144
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,85 m ²
Nutzfläche:	34,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	238.000,00 €
Betriebskosten:	44,34 €
USt.:	4,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







3SI MAKLER

Gentzgasse 144
1180 Wien

Top 5 • Mezzanin

Wohnfläche 34,85 m²

- 1 Wohnküche
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Schlafen



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Maßstab: Planstand: Januar 2022

Objektbeschreibung

2-Zimmerwohnung

Diese traumhaft sanierte 35m² Stilaltbauwohnung verfügt über eine gemütliche offene Wohnküche (Anschlüsse vorbereitet), ein separates WC sowie ein schönes Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer.

Hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung und Verarbeitung bei der Sanierung. Das Badezimmer besticht durch großformatige Badezimmerfliesen 80x80, Hans Grohe Armaturen, eleganter Dusche mit edler Glasduschwand und Regenwaldbrausekopf, sowie Villeroy & Boch Waschbecken, beleuchteten Spiegeln, Handtuchheizkörper und Deckenradio.

In den Wohnräumen wurde ein eleganter Eichen-Fischgrätparkett verlegt, Stilaltbau-Kassetten Türen verbaut und die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wohnung ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet und daher absolut ruhig gelegen.

Haus und Lage

Auf der Höhe der Universitätswarte und dem Türkenschanzpark liegt dieser wunderschöne Stilaltbau in der Gentzgasse. Zur Zeit wird das Dach dieser Liegenschaft ausgebaut und ein Lift errichtet.

In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, das Marktgebiet Gersthof etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9,40,41), der Buslinie(10A) und der S-Bahn (s45).

Die Gegend besticht auch durch ihre unmittelbare Lage, zu diversen Grünoasen wie dem Sternwartepark und dem Türkenschanzpark wie auch die Einkaufsmöglichkeiten zB. am Gersthofer Platzl der täglich geöffnet ist.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <275m
Klinik <800m
Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <275m
Universität <700m
Höhere Schule <100m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.325m

Sonstige

Geldautomat <325m
Bank <325m
Post <475m
Polizei <450m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <1.375m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap