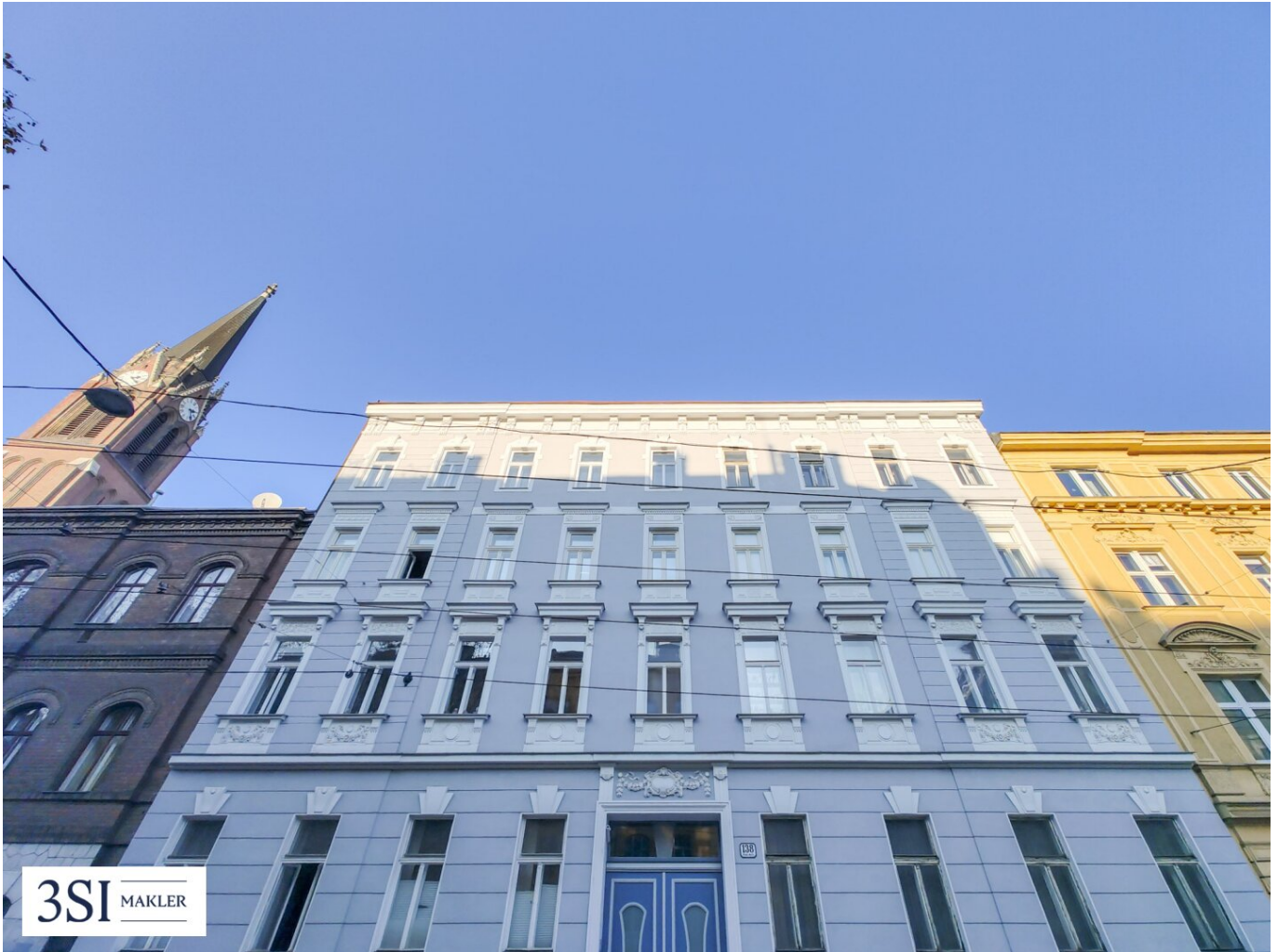


## **Unbefristet vermietete Altbauwohnung im 18. Bezirk!**



**Objektnummer: 19860**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 138
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 138,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	181,26 €
USt.:	18,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

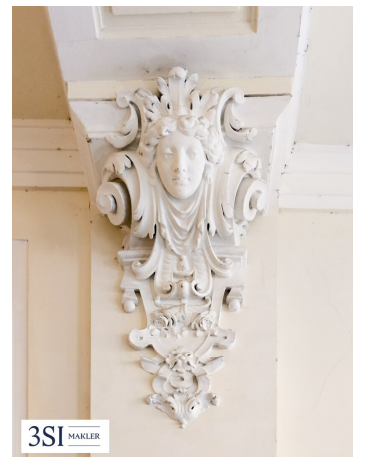


**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51





Gentzgasse 138  
1180 Wien

Top 7 - EG

Wohnfläche 93.89 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Küche
- 3 Kabinet
- 4 Zimmer
- 5 Bad
- 6 Diele
- 7 WC
- 8 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 7

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Stilaltbauwohnung in bester Lage des 18. Bezirks.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche mit knapp 94m<sup>2</sup> und ist hofseitig ausgerichtet. Sie befindet sich im Hochparterre und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Diele
- WC

Der Ertrag beläuft sich auf ca. € 4.821,- pro Jahr.

Im Haus stehen aktuell 4 Einheiten zum Verkauf, welche auch im Paket erworben werden können.

## Lage

Auf der Höhe der Universitätswarte und dem Türkenschanzpark liegt diese Wohnung in der Gentzgasse. Es handelt sich um eine durchgesteckte Liegenschaft mit einer für die Hausbewohner nutzbaren Gartenfläche hinter dem Haus. Seitlich befindet sich eine Grünfläche der Nachbarn, bewachsen mit Bäumen welches ebenfalls als Garten genutzt wird. 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 BGBl. 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den Notar Dr. Pressl, A-1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 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 <75m

Apotheke <325m

Klinik <725m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <175m

Universität <725m

Höhere Schule <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <425m

Post <575m  
Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <1.275m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap