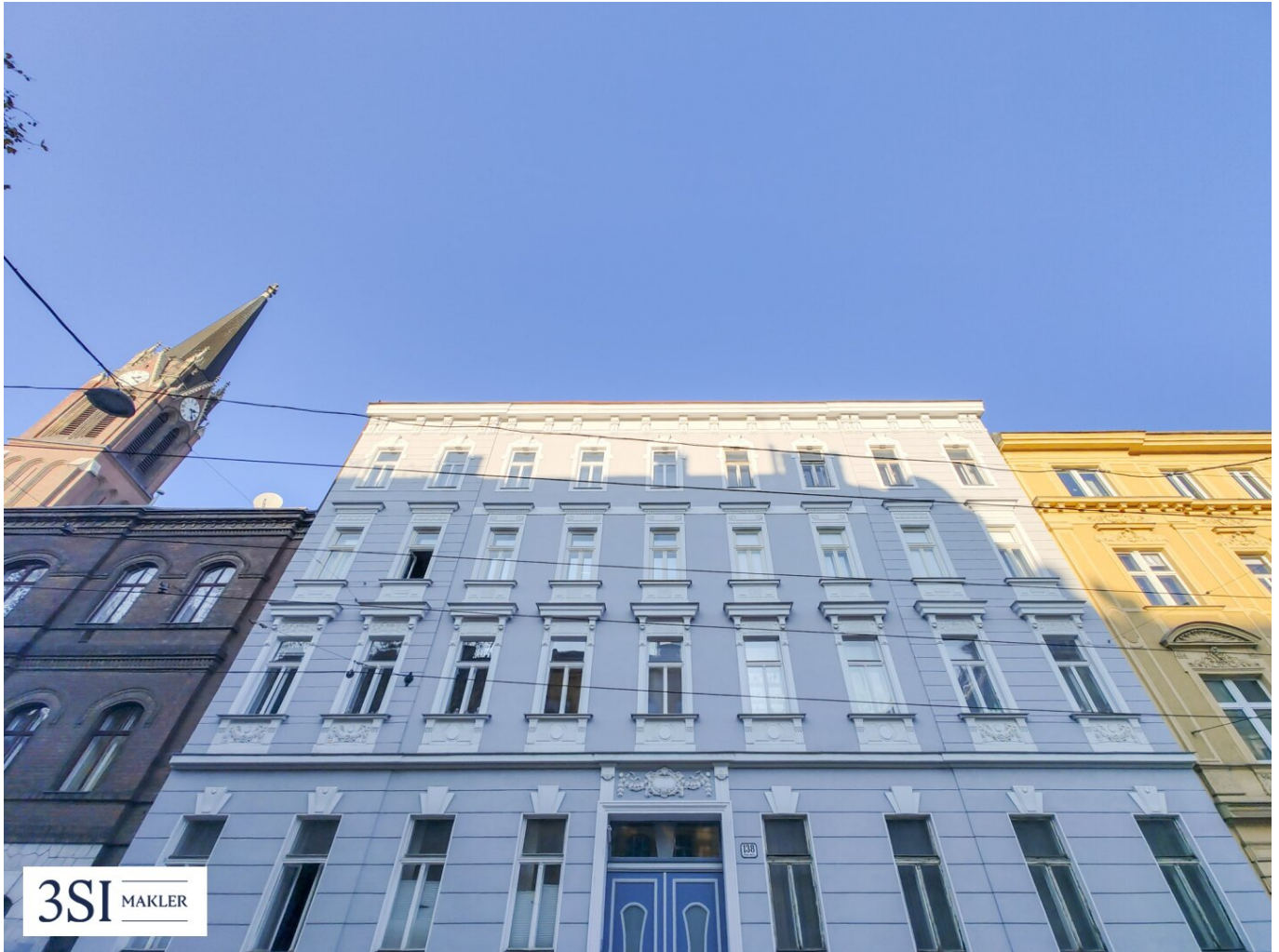


## Unbefristet vermietete Altbauwohnung im 18. Bezirk!



**Objektnummer: 19862**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 138
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 138,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	292.000,00 €
Betriebskosten:	150,45 €
USt.:	15,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

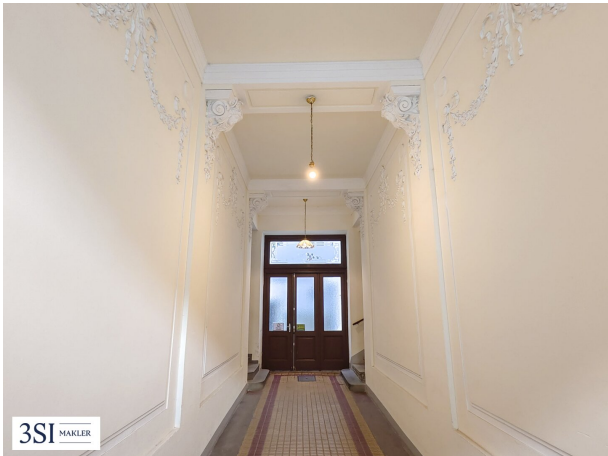
## Ihr Ansprechpartner

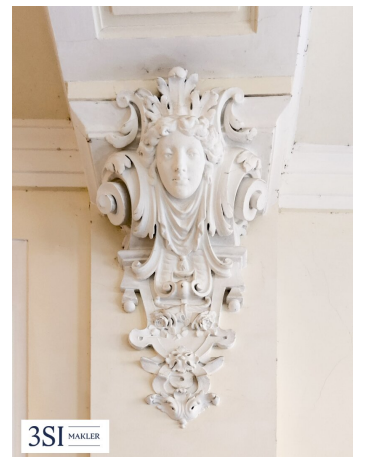


**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81



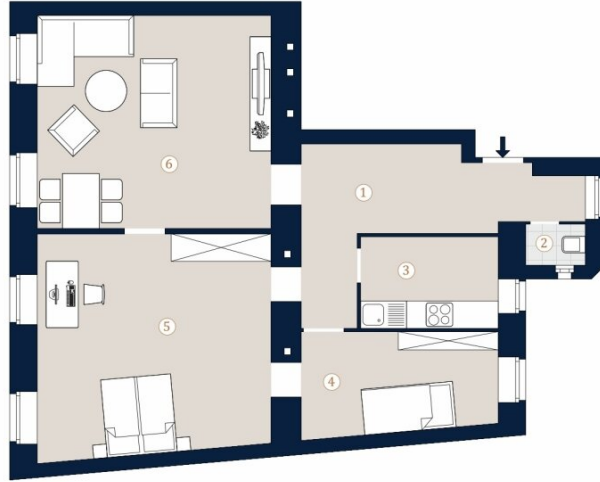


Gentzgasse 138  
1180 Wien

Top 2 - EG

Wohnfläche 83.51 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Küche
- 4 Kabinet
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

# Objektbeschreibung

## Top 2

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

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche mit knapp 84m<sup>2</sup>, befindet sich im Erdgeschoss und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC

Der Ertrag beläuft sich auf ca. € 2.468,- 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 Gutzgasse. 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 Grünanlagen 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