

**In Sanierung: 3-Zimmer-Wohnung in 1180 Wien –  
Bestimmen Sie jetzt mit und reservieren Sie sich eine  
Traumwohnung!**



**Objektnummer: 7080/133**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Gentzgasse                              |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                               |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 77,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 77,00 m <sup>2</sup>                    |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,14                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 121,63 €                                |
| Heizkosten:                   | 117,90 €                                |
| USt.:                         | 34,10 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Vires Real Solutions

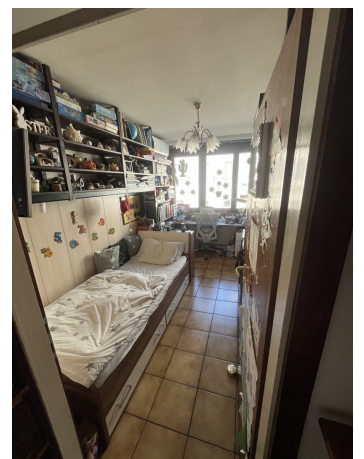
Vires Real Solutions GmbH  
Seitenstettengasse 5 / 37  
1010 Wien

T +43 12265533

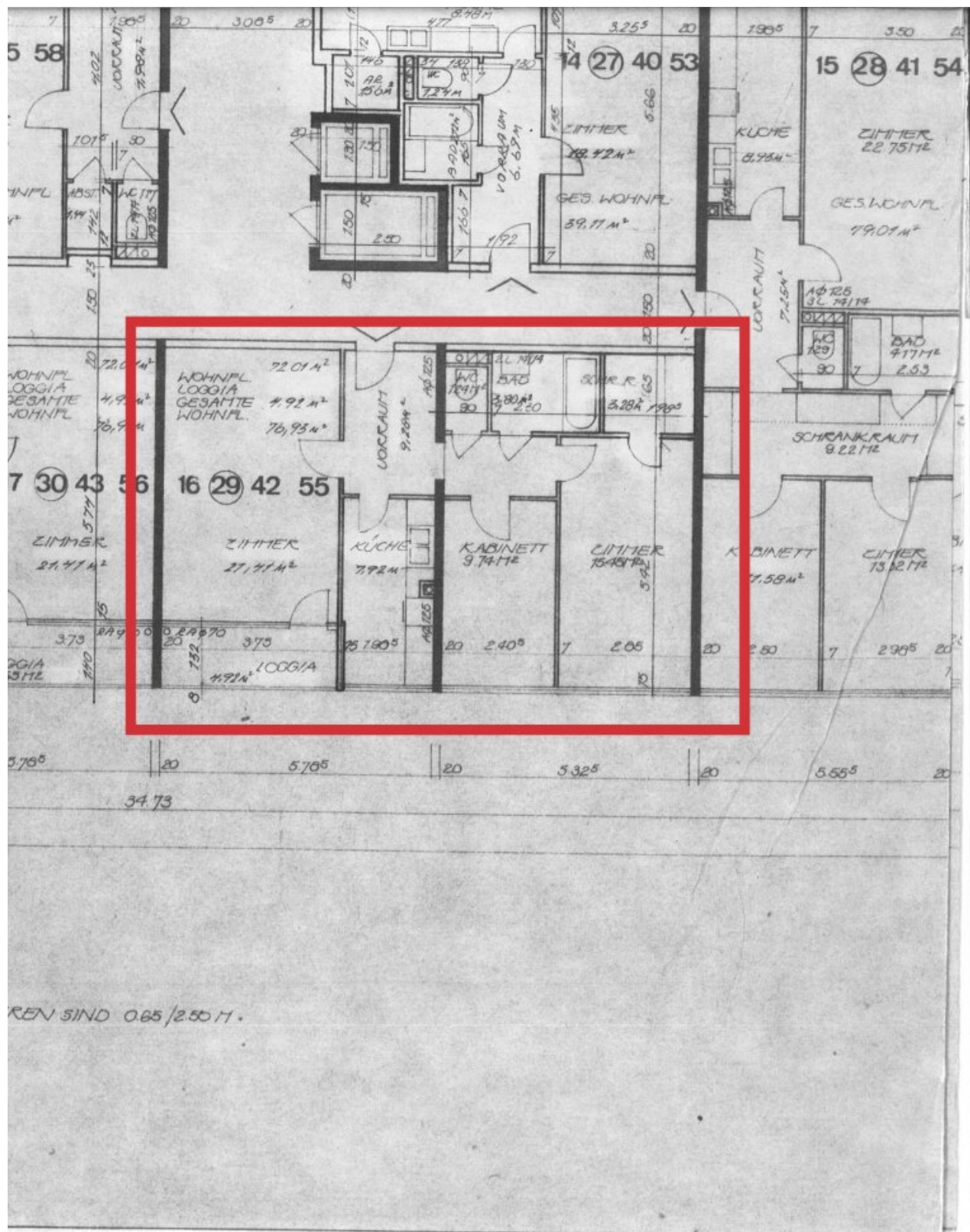
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese bezaubernde Etagenwohnung im 18. Bezirk bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 77 m<sup>2</sup> befindet sich diese Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses und wird aktuell hochwertig saniert – perfekt für all jene, die das Gefühl von Neuem und Unberührtem lieben. Der durchdachte Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den einzelnen Räumen, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereinen.

Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick, der Ihnen nicht nur einen Blick auf die pulsierende Metropole Wien bietet, sondern auch für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die lichtdurchfluteten Räume werden mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet, die sowohl Stil als auch Komfort ausstrahlen.

Die Zentralheizung und die Fernwärme sorgen für ein angenehmes Raumklima – egal zu welcher Jahreszeit. Zudem können Sie sich über einen Lasten- und einen Personenaufzug freuen, die den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung erleichtern.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel. Der nahegelegene Bahnhof bietet Ihnen zusätzlich die Möglichkeit, auch überregional zu reisen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt – Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Platz zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Der Kaufpreis von 399.000,00 € ist der Preis für den unsanierten Zustand. Optional kann man nicht Vereinbarung aucvh den komplett sanierten Zustand erwerben. Hierzu fragen Sie bitte einfach bei uns an!

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1180 Wien – ein Ort, an dem Lebensqualität und urbanes Leben aufeinander treffen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie näher zu bringen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
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 <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap