

**Ihr Stil. Ihre Räume. Ihr Zuhause.**



**Objektnummer: 21546**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.359.000,00 €
Betriebskosten:	330,86 €
USt.:	33,09 €
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  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80



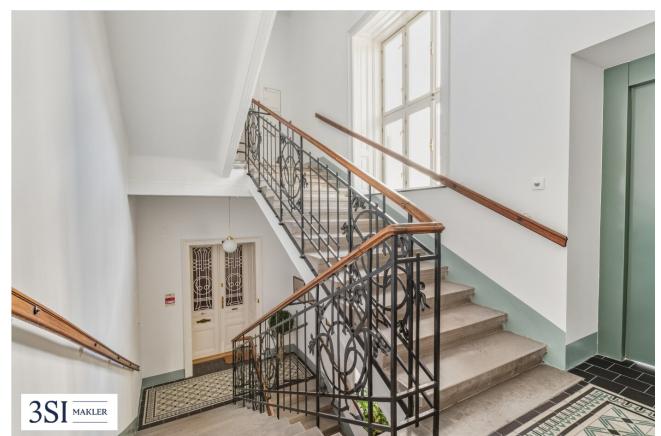
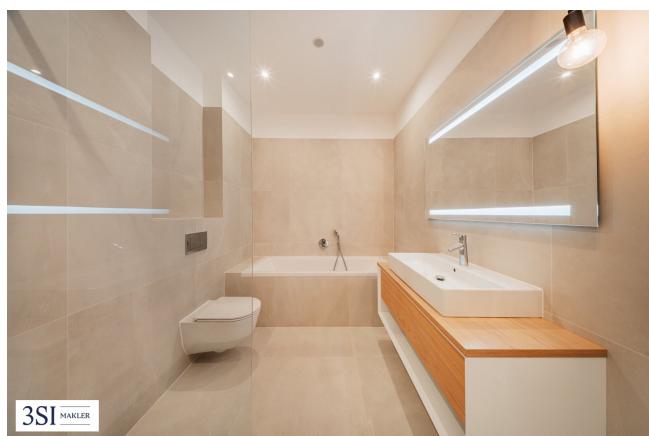
3SI MAKLER

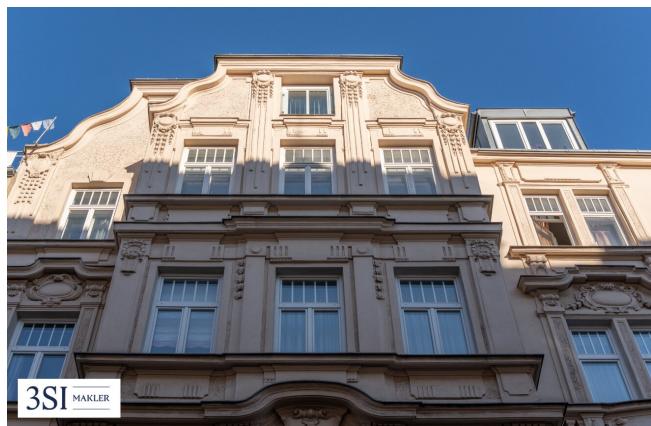


3SI MAKLER



3SI MAKLER







3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Top 7 - Maßgeschneidertes Wohnen

In einem eindrucksvollen Gründerzeitgebäude in bester Lage des 18. Bezirks gelangt diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon in den Innenhof sowie Stellplatz im Innenhof zum Verkauf. Das prachtvolle Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist mit einem Aufzug ausgestattet. Hohe Räume, klassischer Altbaucharakter und eine durchdachte Grundrissgestaltung verleihen diesem Objekt ein besonders repräsentatives Ambiente.

**Das Besondere:** Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohntraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

Durch einen neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – so kann eine moderne 5-Zimmer-Wohnung entstehen, die ganz auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten ist.

Zudem stehen zwei Pkw-Stellplätze zum Einzelpreis von jeweils 50.000 € zum Verkauf.

## Unser Sanierungskonzept: Sie wählen – wir realisieren!

### ***Individuell.***

Jede Wohnung wird erst nach dem Kauf nach Ihren persönlichen Vorstellungen saniert – Sie bestimmen Stil, Farben, Materialien und die Aufteilung.

### ***Sicher.***

Dank Fixpreis-Garantie und klar definiertem Zeitplan haben Sie volle Kosten- und Planungssicherheit, sowie die Gewährleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

### ***Exklusiv.***

Wählen Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und stilvollen Ausstattungen.

### ***Komfortabel.***

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie durch alle Schritte und koordinieren Planung, Ausführung und Fertigstellung für Sie. Auf Wunsch begleiten wir Sie

gerne bei der Einrichtung und Küchengestaltung.

## **Vorteile**

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

## **Ablauf & Service**

1. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
2. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
3. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
4. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

## **Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.**

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem 3SI Luxury Estate Showroom in der Kärntner Straße 39, 1010 Wien.

Entdecken Sie vor Ort unsere exklusive Auswahl an Materialien – von edlen Parkettvariationen über stilvolle Fliesen bis hin zu hochwertigen Armaturen.

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag: 10:00–18:00 Uhr

Samstag: 10:00–14:00 Uhr

**Bei den angeführten Fotos finden Sie Beispiefotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.**

**Bei diesem Kaufpreis handelt es sich um einen Richtwert, da die von Ihnen gewünschte Sanierung auch individuell anders gestaltet werden kann.**

**Optional mit hofseitiger Garten- oder Terrassennutzung.**

## **Lagebeschreibung**

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des begehrten 18. Bezirks Währing, einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, gepflegten Gründerzeitbauten und hohem Grünanteil aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 40 und 41, welche eine schnelle Verbindung in Richtung Schottentor und damit ins Stadtzentrum bieten. Die U-Bahn-Station U6 Währinger Straße/Volksoper ist ebenfalls fußläufig erreichbar und ermöglicht eine optimale Anbindung an das Wiener Schnellbahn- und U-Bahn-Netz. Entlang der Währinger Straße sowie in den Seitenstraßen finden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und zahlreiche kleine Fachgeschäfte.

Der beliebte Kutschkermarkt, ein traditioneller Markt mit hochwertigen Lebensmitteln, Gastronomie und Wochenständen, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und stärkt die hohe Wohn- und Lebensqualität der Gegend. Der nahegelegene Türkenschanzpark, einer der schönsten Parks Wiens, bietet ausgedehnte Grünflächen, Laufstrecken, Spielplätze und Gastronomie. Für Kulturliebhaber ist auch die Volksoper Wien bequem zu Fuß zu erreichen.

## **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 % USt. 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 die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <25m  
Apotheke <150m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <125m  
Universität <200m  
Höhere Schule <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <150m  
Post <325m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap