

**Erstbezug | Maisonette mit 36 m<sup>2</sup> Terrasse | Garage |  
Fertiggestellt | Kein Bauträgerrisiko**



**Objektnummer: 7311/645**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,31 m²
Nutzfläche:	101,31 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	999.000,00 €
Betriebskosten:	172,21 €
Heizkosten:	194,13 €
USt.:	53,62 €
Provisionsangabe:	

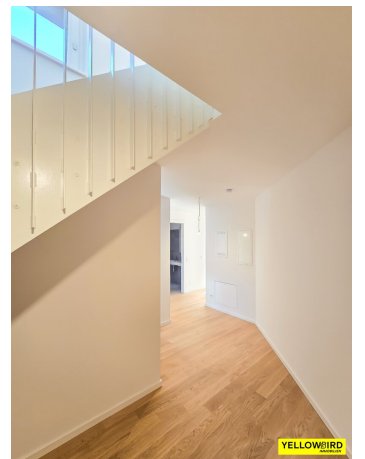
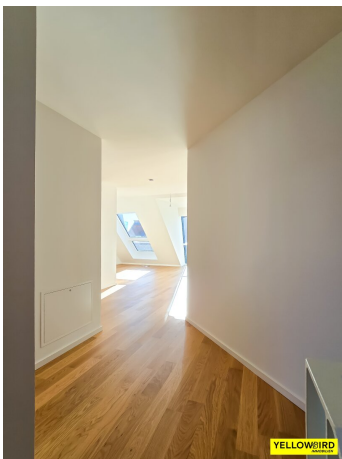
35.964,00 € inkl. 20% USt.

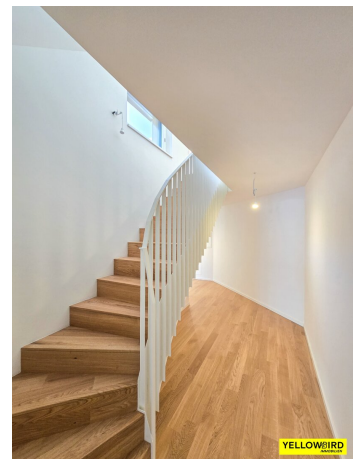
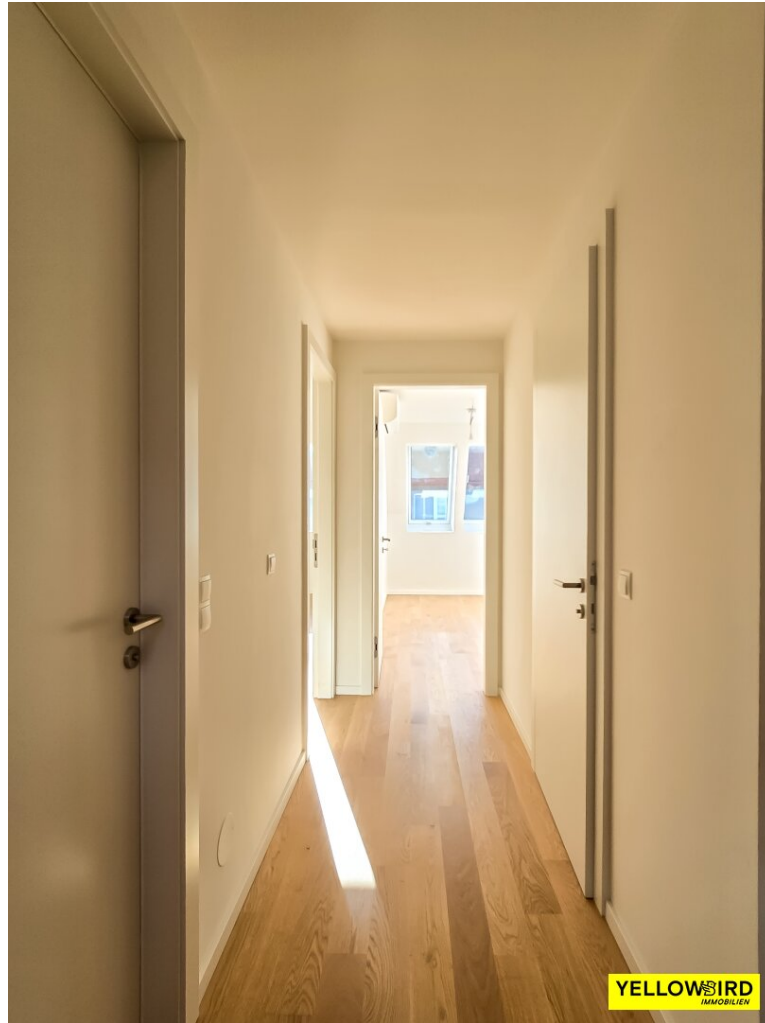
## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

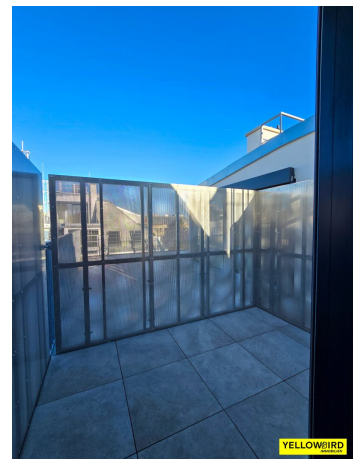
Yellowbird Immobilienmakler GmbH

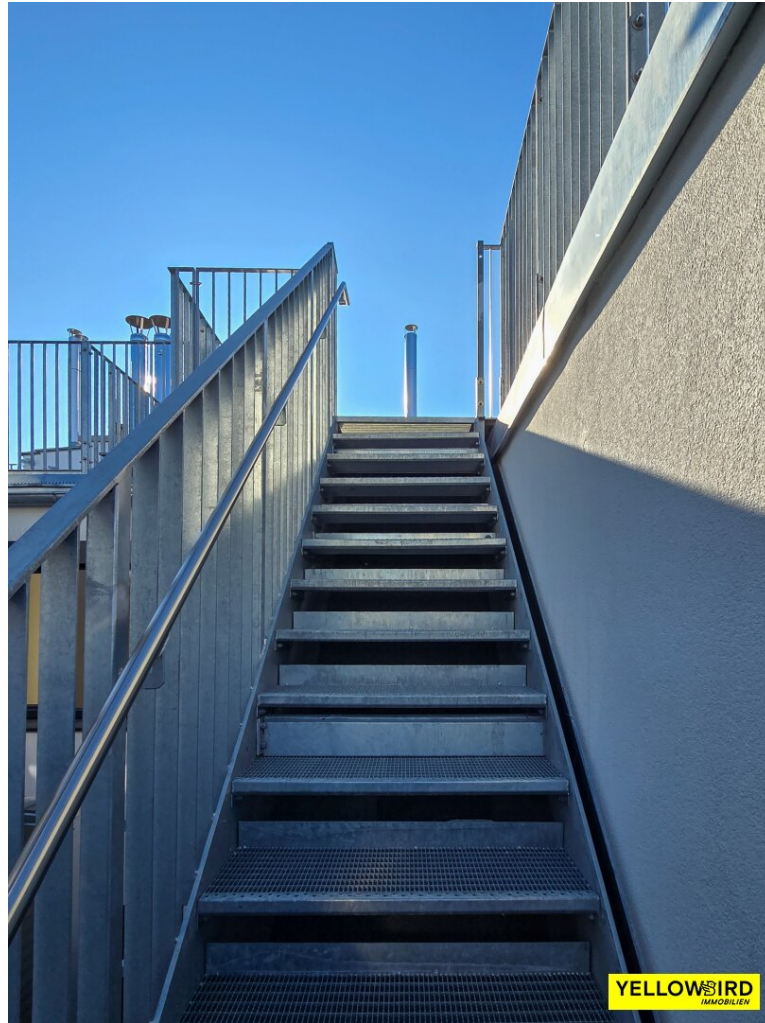








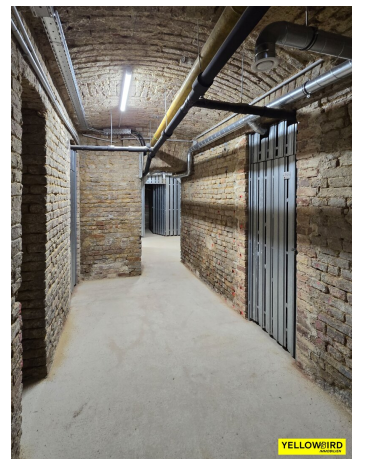


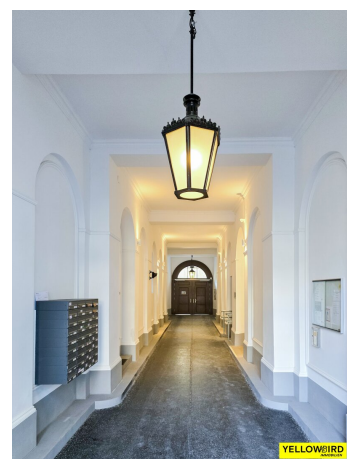
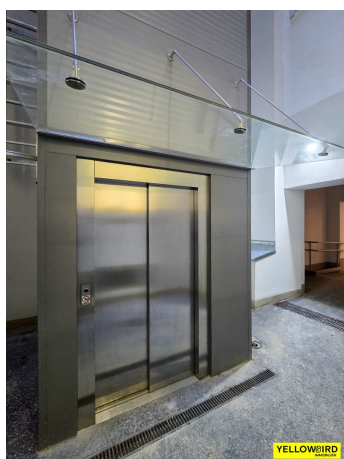




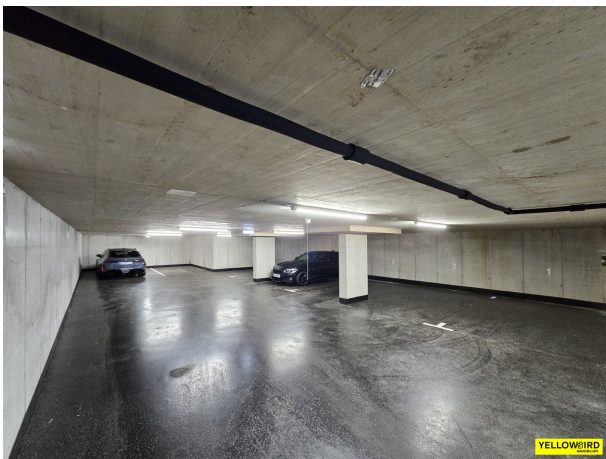










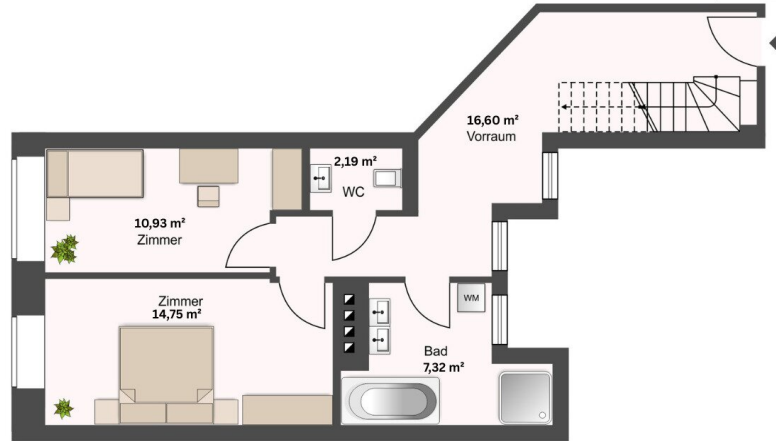




## Gentzgasse 40-42

Wohnfläche 101,31 m<sup>2</sup>  
Terrasse 35,40 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 8,58 m<sup>2</sup>

Vorraum 16,60 m<sup>2</sup>  
WC 2,19 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 7,32 m<sup>2</sup>  
Speiseraum 1,77 m<sup>2</sup>  
Zimmer 10,93 m<sup>2</sup>  
Zimmer 14,97 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 52,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse 5,20 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 30,20 m<sup>2</sup>



## PLAN TOP Top 29 1.DG



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 29  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Gentzgasse 40-42

Wohnfläche	101,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	35,40 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	8,58 m <sup>2</sup>

Vorraum	16,60 m <sup>2</sup>
WC	2,19 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,32 m <sup>2</sup>
Speiseraum	1,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,97 m <sup>2</sup>
Wohnküche	52,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,20 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,20 m <sup>2</sup>



## PLAN TOP Top 29 2.DG



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



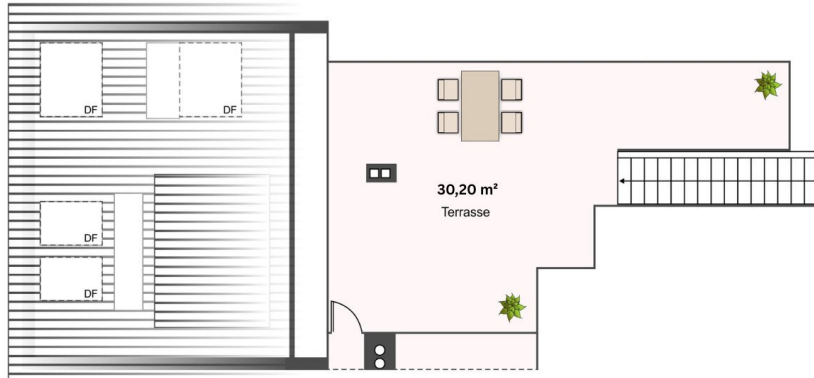
Verkaufsplan TOP 29  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Gentzgasse 40-42

Wohnfläche 101,31 m<sup>2</sup>  
Terrasse 35,40 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 8,58 m<sup>2</sup>

Vorraum 16,60 m<sup>2</sup>  
WC 2,19 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 7,32 m<sup>2</sup>  
Speiseraum 1,77 m<sup>2</sup>  
Zimmer 10,93 m<sup>2</sup>  
Zimmer 14,97 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 52,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse 5,20 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 30,20 m<sup>2</sup>



## PLAN TOP Top 29 Dachterrasse



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 29  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

In bester Lage der Gentzgasse 40–42, nur wenige Schritte vom Kutschkermarkt entfernt, wartet eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im Erstbezug.

Die moderne Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen, inklusive einer großen Dachterrasse mit Blick über ganz Wien.

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort.

### HIGHLIGHTS:

- Saniertes Altbauhaus
- Kein Bauträgerrisiko
- Erstbezug
- Terrasse mit 36 m², Nord-Ausrichtung
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Lift & Kellerabteil
- Ein PKW-Stellplatz zum Preis von EUR 60.000
- Hochwertig sanierte Allgemeinflächen
- Barrierefreier Zugang

- Wenige Gehminuten von der U6 Währinger Straße-Volksoper entfernt

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- STOCKWERK: DG
- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- ZIMMER: 3
- TOILETTE: 1
- BÄDER: 1
- KELLER: Ja
- HEIZUNG: Luftwärmepumpe
- KÜHLUNG: Klimaanlage
- AUSTATTUNG: Echtholzparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weitere Details können Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: U6 Währinger Straße-Volksoper, Straßenbahn 40, 41 Martinstraße

## **KOSTEN:**

- KAUFPREIS: EUR 999.000, -
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 60.000.-

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 29.970,- zzgl. 20% USt.)
- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap