

**Erstbezug | Maisonette mit 52 m<sup>2</sup> Terrasse | Garage |  
Fertiggestellt | Kein Bauträgerisiko**



**Objektnummer: 7311/646**

**Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,60 m²
Nutzfläche:	95,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	165,49 €
Heizkosten:	186,54 €
USt.:	51,52 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Valerio-Damiano Stoisser**

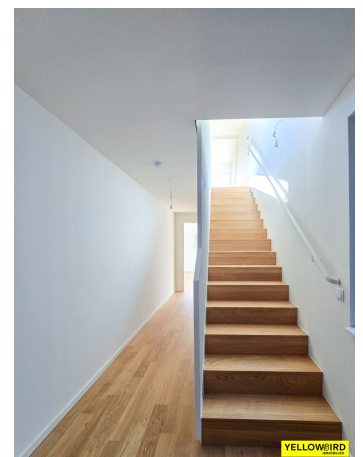
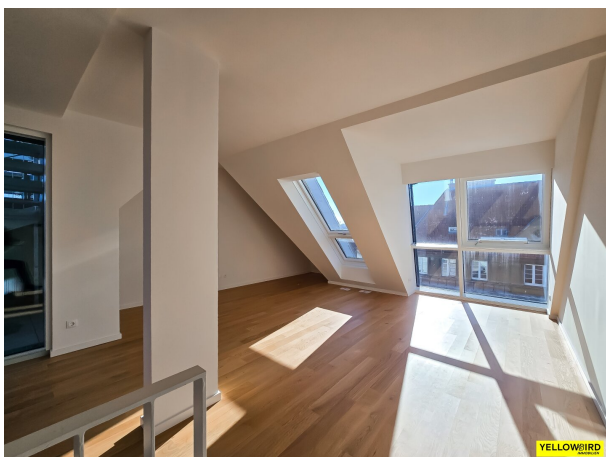
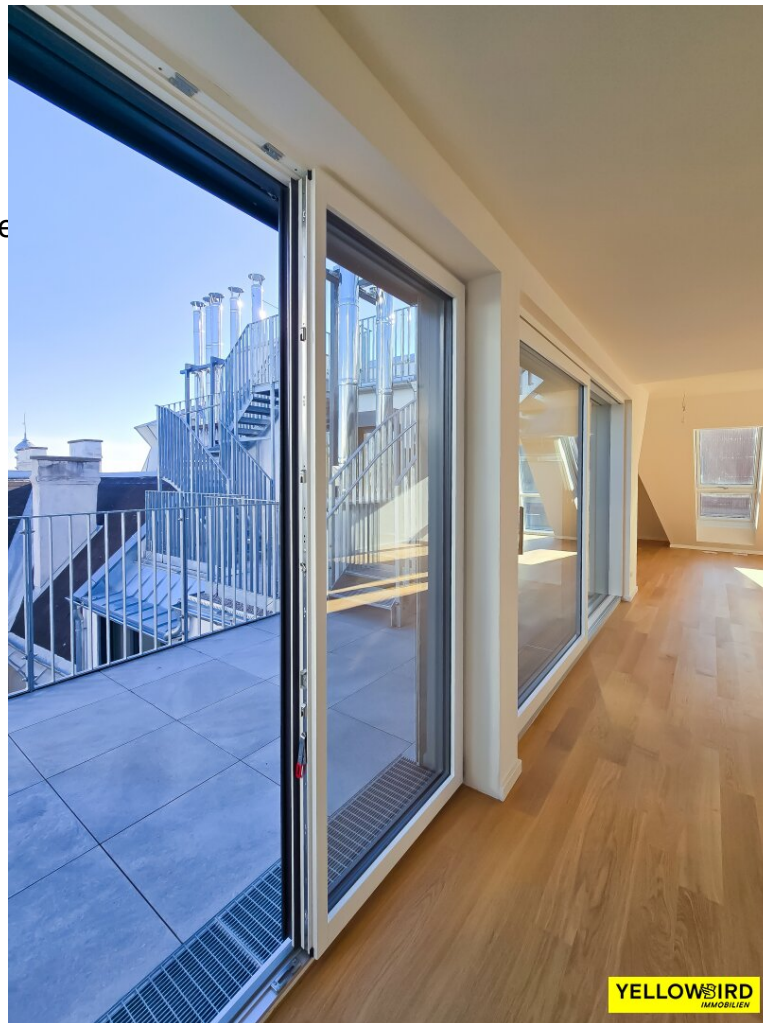
Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Schwindgasse 11/3  
1040 Wien

H +43 676 4088885

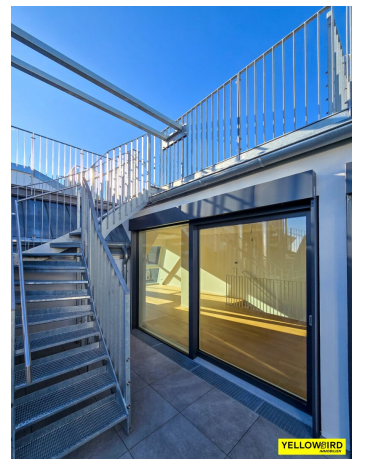
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

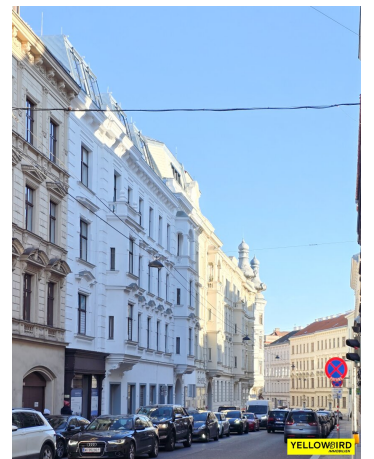






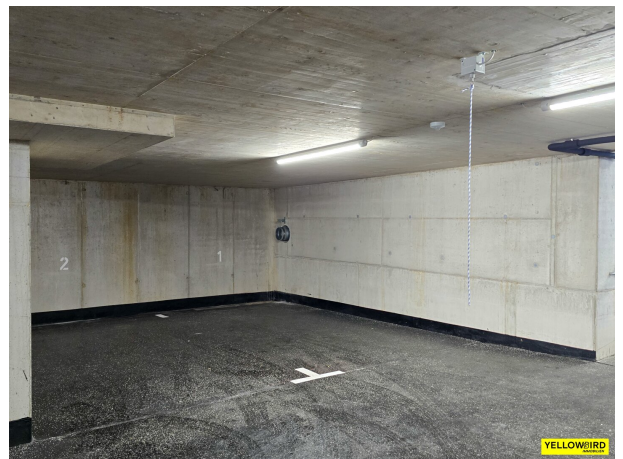
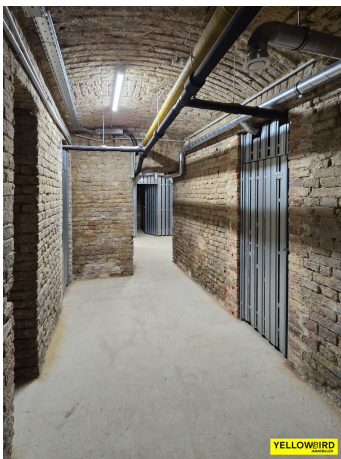




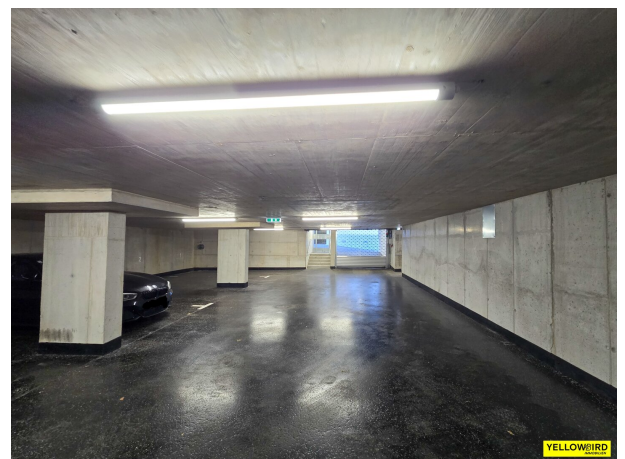
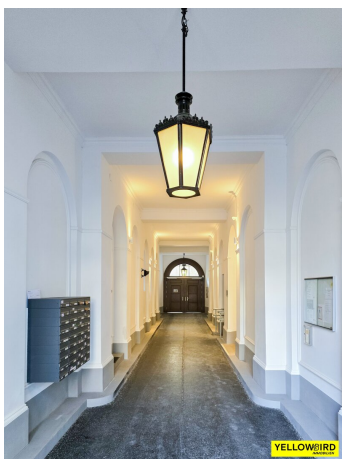


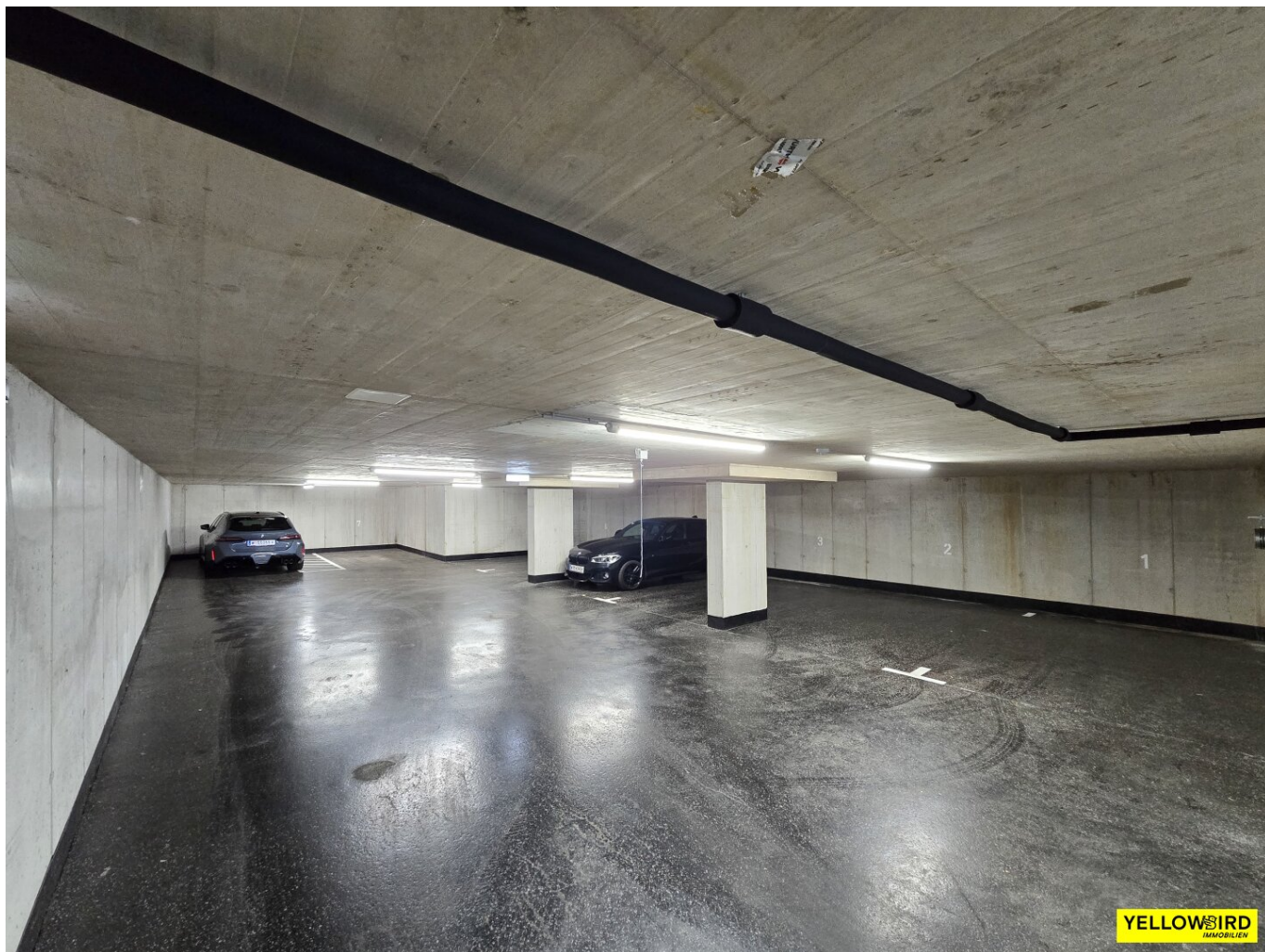










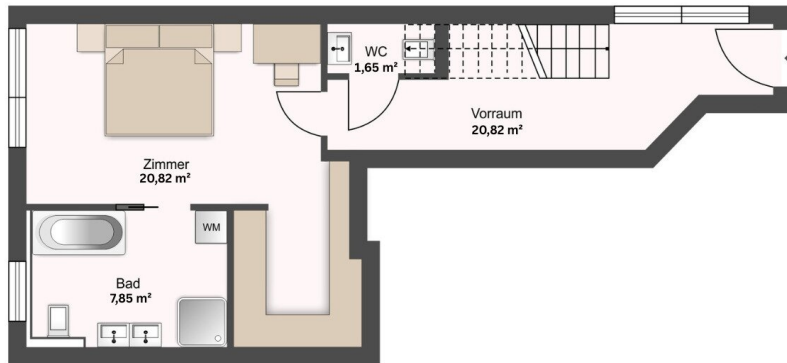




## Gentzgasse 40-42

Wohnfläche	95,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	51,60 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	11,37 m <sup>2</sup>

Vorraum	13,25 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,82 m <sup>2</sup>
Wohnküche	52,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	35,30 m <sup>2</sup>



## PLAN TOP Top 30 1.DG

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



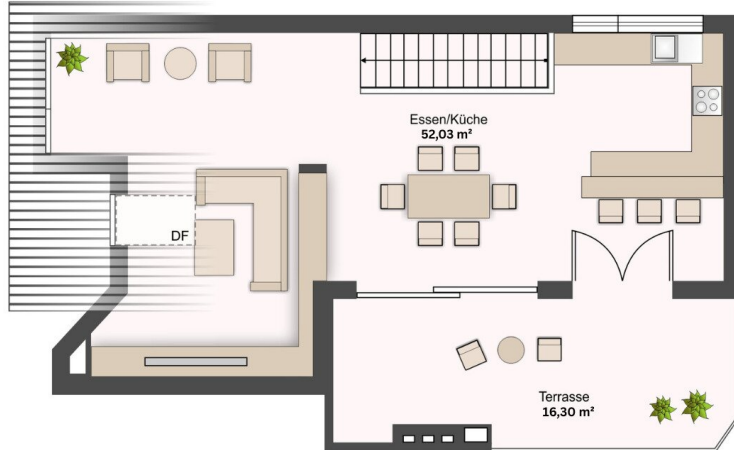
Verkaufsplan TOP 30  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Gentzgasse 40-42

Wohnfläche	95,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	51,60 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	11,37 m <sup>2</sup>

Vorraum	13,25 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,82 m <sup>2</sup>
Wohnküche	52,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	35,30 m <sup>2</sup>



## PLAN TOP Top 30 2.DG

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 30  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien

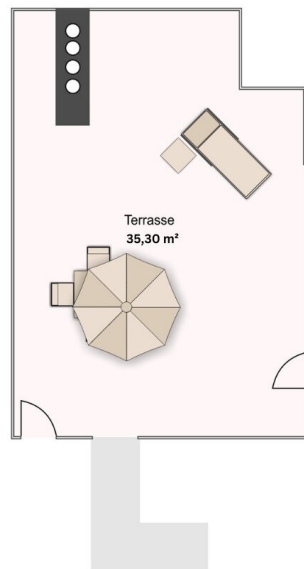
**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



## Gentzgasse 40-42

Wohnfläche	95,60 m <sup>2</sup>
Terrasse	51,60 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	11,37 m <sup>2</sup>

Vorraum	13,25 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,82 m <sup>2</sup>
Wohnküche	52,03 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,30 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	35,30 m <sup>2</sup>



## PLAN TOP Top 30 Dachterrasse



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 30  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Toplage Gentzgasse 40–42, nur wenige Schritte vom Kutschkermarkt:  
außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette im Erstbezug.

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage garantieren ganzjährig höchsten Wohnkomfort.

Zwei Ebenen, inklusive großzügige Dachterrasse mit Wienblick und die Option zur Zusammenlegung zweier Einheiten machen diese Wohnung besonders flexibel und einzigartig.

### HIGHLIGHTS:

- Zusammenlegung zweier Einheiten möglich
- Saniertes Altbauhaus
- Kein Bauträgerrisiko
- Erstbezug
- Terrasse mit 52 m², Ost-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: 2
- 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 990.000, -
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 60.000.-

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

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 29.700,- 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