

## Charmante Altbauwohnung in Bestlage | Balkon | Gentzgasse nahe Kutschkermarkt



**Objektnummer: 5239**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 89,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,00 €
<b>USt.:</b>	26,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



KI-bearbeitet (Beispielbild)



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**  
☎ +43 699 134 34 730  
✉ p.silagi@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage der Gentsgasse, direkt auf Höhe des beliebten Kutschkermarkts, und vereint urbanes Lebensgefühl mit klassischem Wiener Altbau-Charme.

Die Wohnung liegt im 1. Stock und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> sowie einen gemütlichen Balkon mit 4,73 m<sup>2</sup>.

### Raumaufteilung:

- Vorraum: 7,35 m<sup>2</sup>
- Küche: 14,40 m<sup>2</sup> (inkl. E-Herd, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler sowie Ober- und Unterkästen)
- Badezimmer: 3,24 m<sup>2</sup>
- WC: 1,06 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 13,47 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 18,79 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: 12,25 m<sup>2</sup>
- Balkon: 4,73 m<sup>2</sup>

Alle drei Zimmer sind getrennt begehbar, wodurch sich die Wohnung ideal für Paare, Familien oder auch als WG eignet. Die beiden straßenseitigen Zimmer verfügen zusätzlich über eine Verbindungstüre.

### Ausstattung & Highlights:

- Klassischer Altbaucharme
- Moderne Isolierglasfenster
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Balkon zum Entspannen
- Top-Lage nahe Kutschkermarkt

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine sehr gute öffentliche Anbindung.

**Fazit:**

Eine stilvolle Altbauwohnung in begehrter Lage – perfekt für alle, die urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap