

**Gepflegte 3 Zimmer Wohnung mit Lift neben dem  
Botanischen Garten -- noch bis Juni 2026 vermietet**



**Objektnummer: 1108**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gerlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	138,57 €
USt.:	17,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag.(FH) Andreas Willmann

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15  
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60  
H +43 676 432 24 60

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

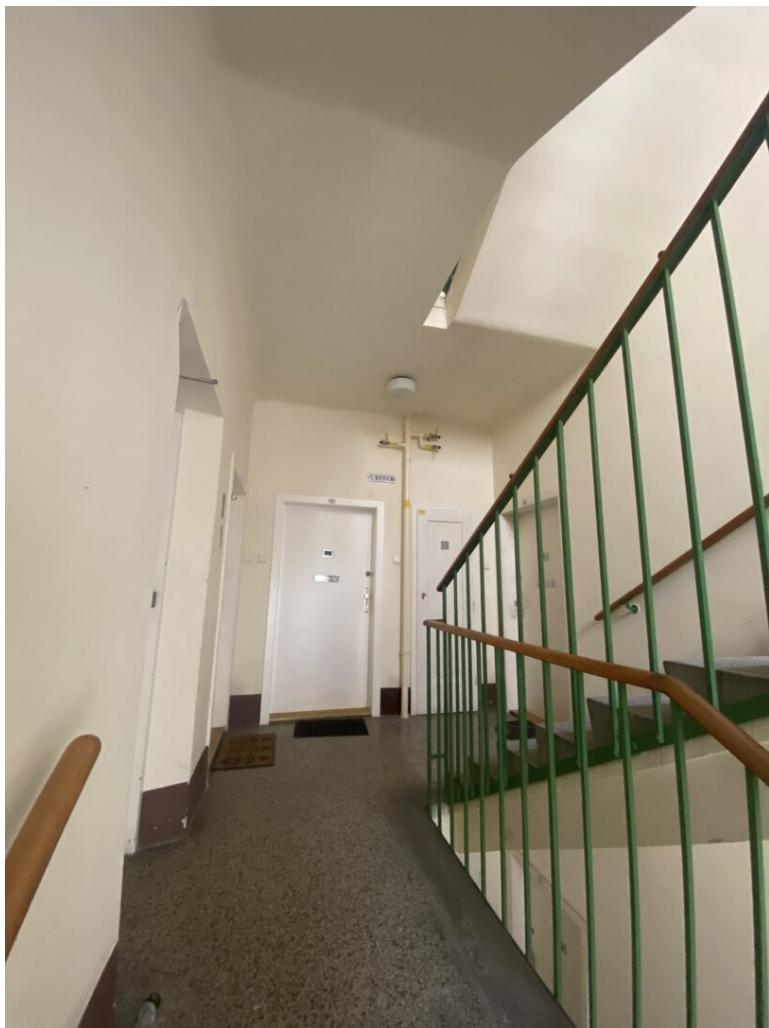
ermin zur











„Mit Herz und  
Verstand: Wir  
kümmern uns um  
Ihre Immobilie.“

- Kontaktieren sie uns unter
- 0676 / 43 22 460
- office@willmann-immobilien.at



# Objektbeschreibung

## Gepflegte 3 Zimmer Wohnung neben dem Botanischen Garten

Die Wohnung ist derzeit noch bis **Juni 2026** befristet vermietet.

### Beschreibung:

- gepflegtes Haus, 3. Stock mit Lift
- zentrales Vorzimmer
- Küche mit Möbeln und Fenster
- Badezimmer mit Dusche und WC
- großes Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Fußboden: Echtholzboden
- Heizung: elektrisch/Infrarot
- Kaminofen (alle Befunde vorhanden)

In der Wohnung wurde erst kürzlich renoviert (Elektrik, Badezimmer, ...).

Die Möbel auf den Fotos sind Eigentum der Mieter.

**Monatliche Kosten:** Gesamt: 264,04 Euro (BK: 152,43, Aufzug 36,32, Reparaturfond 67,51)

## Umgebung / Anbindung:

- in der Nähe der S-Bahn Station Rennweg
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ( Hofer, Billa, Apotheke,...)
- Straßenbahn zum Zentrum (gleich ums Eck)
- Straßenbahn zu Wien Mitte ( dort U-Bahn,S-Bahnen,....)
- gute Anbindung an die Autobahn

Für weitere Fragen erreichen Sie Herrn **Mag. (FH) Andreas Willmann** unter:

- [0676/43 22460](tel:06764322460)
- bitte schreiben Sie eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten

## Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragung ins Grundbuch
- 3,6% Provision, inkl. Ust.
- ca. 2% Vertragserrichtung ( Notar oder Anwalt )
- allfällige Kosten für eine Finanzierung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap