

## Befristet vermietete Altbauwohnung im 18. Bezirk!

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,-  
Ersparnis beim  
Wohnungskauf!

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und  
Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

**3SI**  
— MAKLER —

**Objektnummer: 19325**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 138
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

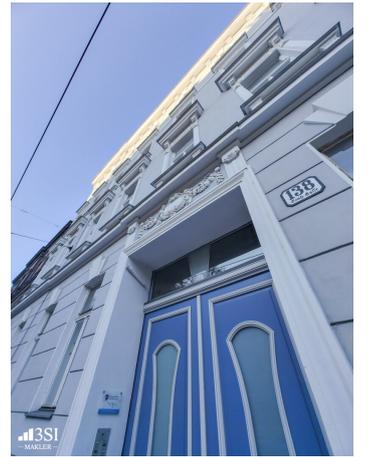


### Alessandro Hodosi

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

## 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

## Top 8

Die Wohnung verfügt über rund 120,88 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- 2 Kabinetten
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum

Der Jahresmietertrag beläuft sich auf ca. € 11.364,- pro Jahr, der Mietvertrag ist noch bis 28.02.2026 befristet.

## Lage

Auf der Höhe der Universitätswarte und dem Türkenschanzpark liegt diese Wohnung in der

Gentzgasse. Es handelt sich um eine durchgesteckte Liegenschaft mit einer für die Hausbewohner nutzbaren Gartenfläche hinter dem Haus. Seitlich befindet sich eine Grünfläche der Nachbarn, bewachsen mit Bäumen welches ebenfalls als Garten genutzt wird. In unmittelbarer Gehweite befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, das Marktgebiet Gersthof etc. sowie eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung durch die Straßenbahnen (9,40,41), der Buslinie(10A) und der S-Bahn (s45).

Die Gegend besticht auch durch ihre unmittelbare Lage, zu diversen Grünoasen wie dem Sternwartepark und dem Türkenschanzpark wie auch die Einkaufsmöglichkeiten zB. am Gersthof Platzi der täglich geöffnet ist.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

## **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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. 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 den Notar Dr. Pressl, A-1030 Wien, Hetzgasse 45. Die Kosten betragen 2% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <325m

Klinik <725m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <175m  
Universität <725m  
Höhere Schule <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <425m  
Post <575m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <1.275m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap