

## **Traumhaft sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung in Hofruhelage**



**Objektnummer: 19360**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 144
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	34,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	49,55 €
USt.:	4,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

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 —









3SI  
MAKLER

Gentzgasse 144  
1180 Wien

Top 5 • Mezzanin

Wohnfläche 34,85 m<sup>2</sup>

- 1 Wohnküche
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Schlafen



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: 1. Januar 2022

# Objektbeschreibung

## 3SI Eigentums-Aktion

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

## 2-Zimmerwohnung

Diese traumhaft sanierte 35m<sup>2</sup> Stilaltbauwohnung verfügt über eine gemütliche offene Wohnküche (Anschlüsse vorbereitet), ein separates WC sowie ein schönes Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer.

Hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung und Verarbeitung bei der Sanierung. Das Badezimmer besticht durch großformatige Badezimmerfliesen 80x80, Hans Grohe Armaturen, eleganter Dusche mit edler Glasduschwand und Regenwaldbrausekopf, sowie Villeroy & Boch Waschbecken, beleuchteten Spiegeln, Handtuchheizkörper und Deckenradio.

In den Wohnräumen wurde ein eleganter Eichen-Fischgrätparkett verlegt, Stilaltbau-Kassetten Türen verbaut und die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wohnung ist ausschließlich hofseitig ausgerichtet und daher absolut ruhig gelegen.

## Haus und Lage

Auf der Höhe der Universitätswarte und dem Türkenschanzpark liegt dieser wunderschöne Stilaltbau in der Gentsgasse. Zur Zeit wird das Dach dieser Liegenschaft ausgebaut und ein Lift errichtet.

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 Gersthofer Platzl 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. Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% + 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <275m  
Klinik <800m  
Krankenhaus <1.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <275m  
Universität <700m  
Höhere Schule <100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <475m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <1.375m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <2.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap