| NAHE TÜRKENSCHANZPARK | GEHOBENE WOHNGEGEND | VORSORGE



Objektnummer: 1144718

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Wohnfläche:	83,51 m²
Nutzfläche:	83,51 m²
Heizwärmebedarf:	E 155,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	292.000,00 €
Betriebskosten:	150,45 €
USt.:	15,05 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10


























DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnungen nahe dem Türkenschanzpark – 18. Bezirk

Objektbeschreibung: Zum Verkauf stehen drei charmante Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im 18. Wiener Gemeindebezirk. Das Haus besticht durch seine kürzlich sanierte Fassade und ein sehr gut erhaltenes Stiegenhaus, das den historischen Charakter des Gebäudes bewahrt. Ein Personenlift gewährleistet komfortablen Zugang zu allen Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, und das Dach befindet sich in einem sanierten Zustand, was den Wert und die Langlebigkeit des Hauses zusätzlich erhöht. Alle drei Wohnungen sind unbefristet vermietet und bieten dadurch eine sichere und stabile Einnahmequelle, die sich optimal als Altersvorsorge eignet.

Lage:

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, nur wenige Schritte vom malerischen Türkenschanzpark entfernt. Der 18. Bezirk zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur aus. Die ruhige Lage mit einer Vielzahl an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung macht dieses Zinshaus besonders attraktiv. Zudem ist eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vorhanden, und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Restaurants sind bequem erreichbar.

Details der Wohnungen

- **Top 2**: Diese großzügige Wohnung umfasst 83,51 m² und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 251,30 €.
- **Top 7**: Mit einer Wohnfläche von 93,89 m² bietet diese Wohnung einen Netto-HMZ von 401,74 €.
- **Top 9**: über 106,06 m² und bietet Netto-HMZ von 236,51 €.

Besonderheiten des Objekts:

- **Sanierte Fassade und Dach** – Hohe Werterhaltung und geringe Instandhaltungskosten.
- **Lift vorhanden** – Bequemer Zugang zu allen Wohneinheiten.

- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und sichere Mieteinnahmen.

- **Erstklassige Lage im 18. Bezirk** – Nähe zum Türkenschanzpark und hervorragende Nahversorgung.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap