

## **Hoch und ruhig gelegene 3 Zimmer Altbauwohnung mit Entwicklungspotential beim Sternwartepark**



Hausansicht des eleganten Stilaltbaus in 1180 Wien

**Objektnummer: 20789**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 144
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	90,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

15.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55







3SI MAKLER



3SI MAKLER

Gentzgasse 144  
1180 Wien

Top 20 • 3. Stock

Wohnfläche 90,47 m<sup>2</sup>

- 1 Bad
- 2 Wohnküche
- 3 WC
- 4 Zimmer 1
- 5 Wohnzimmer
- 6 Zimmer 2

Rei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



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. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine knapp 91m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Altbauwohnung im 3.OG eines Stilaltbaus.

Die Wohnung ist zur Gänze hofseitig nach Südwesten ausgerichtet und besitzt auch eine Position für einen möglichen Balkonanbau. Eine großzügige 3 Zimmer als auch eine 4 Zimmer Variante wäre im Zuge einer Generalsanierung möglich. Die Wohneinheit wurde seitens der Verkäuferseite komplett geräumt.

## Haus und Lage

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

In unmittelbarer Gehreichweite 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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