

## **Elegante Altbauwohnung mit 4 Zimmern und Balkon in Hofruhelage**



**Objektnummer: 21521**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gentzgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	330,86 €
USt.:	33,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81















Gentzgasse 12  
1180 Wien

Top 7 • 1.OG

Wohnfläche 154,21 m<sup>2</sup>  
Balkon 2,25m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Kammer
- 4 Bad
- 5 Küche
- 6 SP
- 7 Zimmer 1
- 8 Zimmer 2
- 9 Zimmer 3
- 10 Zimmer 4
- 11 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Wohnraumbeschreibung 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.

## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmer-Altbauwohnung im Gründerzeithaus

In einem eindrucksvollen Gründerzeitgebäude in bester Lage des 18. Bezirks gelangt diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 152 m² Wohnfläche, Balkon in den Innenhof sowie Stellplatz im Innenhof zum Verkauf. Das prachtvolle Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist mit einem Aufzug ausgestattet. Hohe Räume, klassischer Altbaucharakter und eine durchdachte Grundrissgestaltung verleihen diesem Objekt ein besonders repräsentatives Ambiente.

### Highlights

- Stilvoller Gründerzeitaltbau
- Ca. 152 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer + Kabinett
- Kleiner Innenhofbalkon
- Klassische Altbaudetails & hohe Decken
- Helle Wohnräume mit Straßen- und Hofausrichtung
- Stellplatz im Innenhof
- Lift im Haus
- Stellplätze optional

### Raumaufteilung



Bereits beim Eintreten überzeugt das großzügige Vorzimmer, das als zentraler Verbindungspunkt der Wohnung dient.

Vom Eingang aus befindet sich links ein WC, rechts gelangt man direkt auf den Balkon, der einen ruhigen Blick in den Innenhof bietet.

Geht man geradeaus weiter, befindet sich auf der rechten Seite zunächst ein Kabinett, ideal als Arbeitsraum, Homeoffice Büro oder Gästezimmer. Danach folgt ein Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Auf der linken Seite liegt die separate Küche, die in einem eigenen Raum untergebracht ist und über eine kleine Abstellkammer verfügt.

Hinter der Küche führt ein Gang auf der linken Seite zu dem ersten hofseitigen Schlafzimmer, das einen ruhigen Rückzugsort bietet. Von hier aus gelangt man rechts in ein weiteres großzügiges Zimmer mit Fenstern in Richtung Straße. Rechterhand schließt anschließend ein weiteres großes Zimmer an, ebenfalls straßenseitig ausgerichtet.

Im letzten Raum, dem Wohnzimmer, öffnet sich der Grundriss zu einem hellen und repräsentativen Wohnbereich. Von hier gelangt man wieder direkt zurück in das Vorzimmer.

Zudem stehen zwei Pkw-Stellplätze zum Einzelpreis von jeweils 50.000 € zum Verkauf.

## **Lagebeschreibung**

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des begehrten 18. Bezirks Währing, einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, gepflegten Gründerzeitbauten und hohem Grünanteil aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Straßenbahnlinien 40 und 41, welche eine schnelle Verbindung in Richtung Schottentor und damit ins Stadtzentrum bieten. Die U-Bahn-Station U6 Währinger Straße/Volksoper ist ebenfalls fußläufig erreichbar und ermöglicht eine optimale Anbindung an das Wiener Schnellbahn- und U-Bahn-Netz. Entlang der Währinger Straße sowie in den Seitenstraßen finden sich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und zahlreiche kleine Fachgeschäfte.

Der beliebte Kutschkermarkt, ein traditioneller Markt mit hochwertigen Lebensmitteln, Gastronomie und Wochenständen, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und stärkt die hohe Wohn- und Lebensqualität der Gegend. Der nahegelegene Türkenschanzpark, einer der schönsten Parks Wiens, bietet ausgedehnte Grünflächen, Laufstrecken, Spielplätze und Gastronomie. Für Kulturliebhaber ist auch die Volksoper Wien bequem zu Fuß zu erreichen.

## **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 % USt. 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 die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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.

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 <25m  
Apotheke <150m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <125m  
Universität <200m  
Höhere Schule <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m  
Post <325m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap