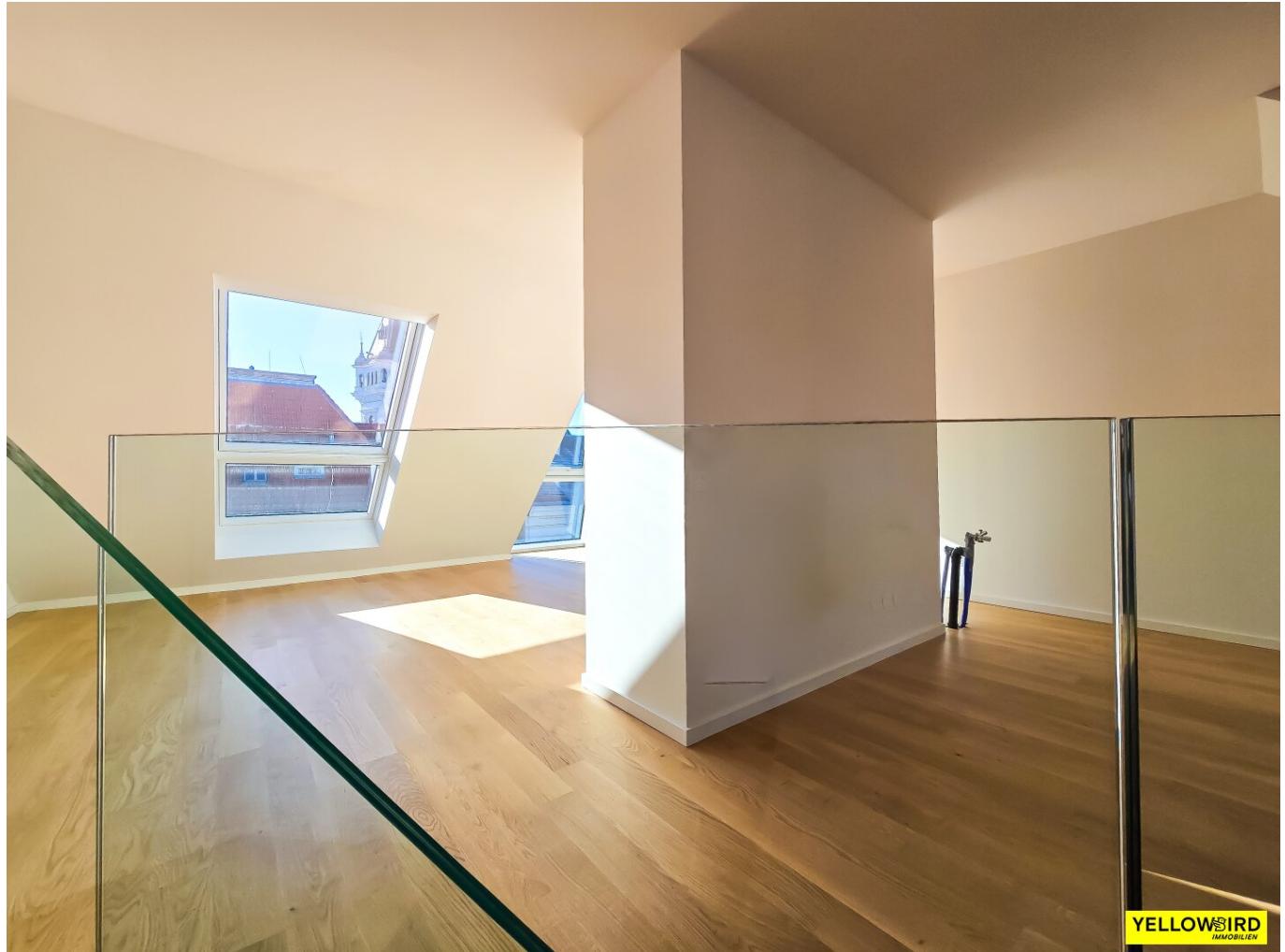


**Erstbezug | Maisonette mit 38 m² Terrasse | Garage |
Fertiggestellt | Kein Bauträgerisiko**



**YELLOWBIRD
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 7311/644

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,52 m ²
Nutzfläche:	94,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	167,91 €
Hezkosten:	189,28 €
USt.:	52,28 €
Provisionsangabe:	

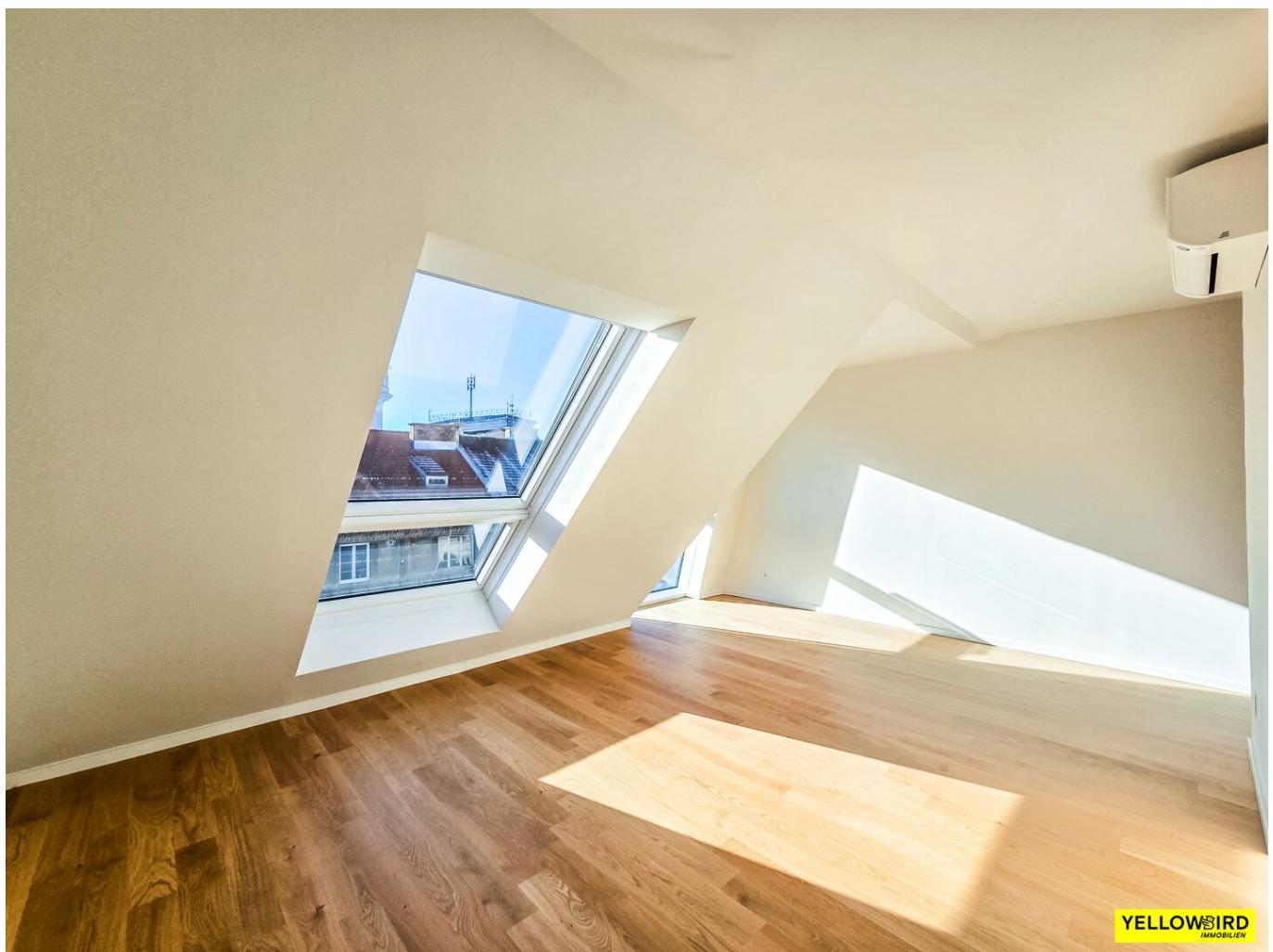
35.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



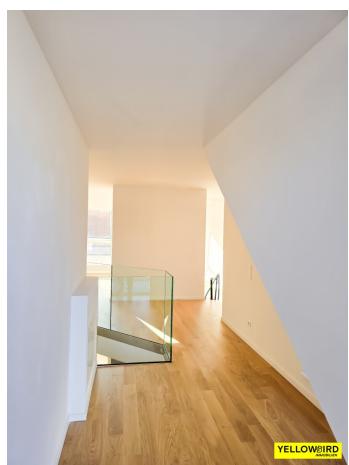
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



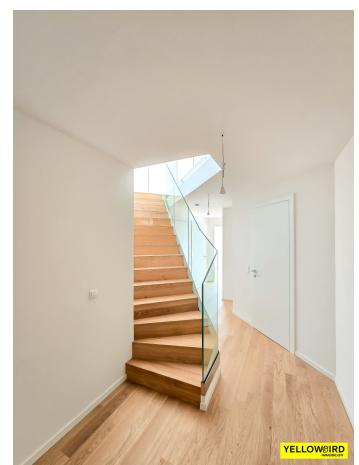
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

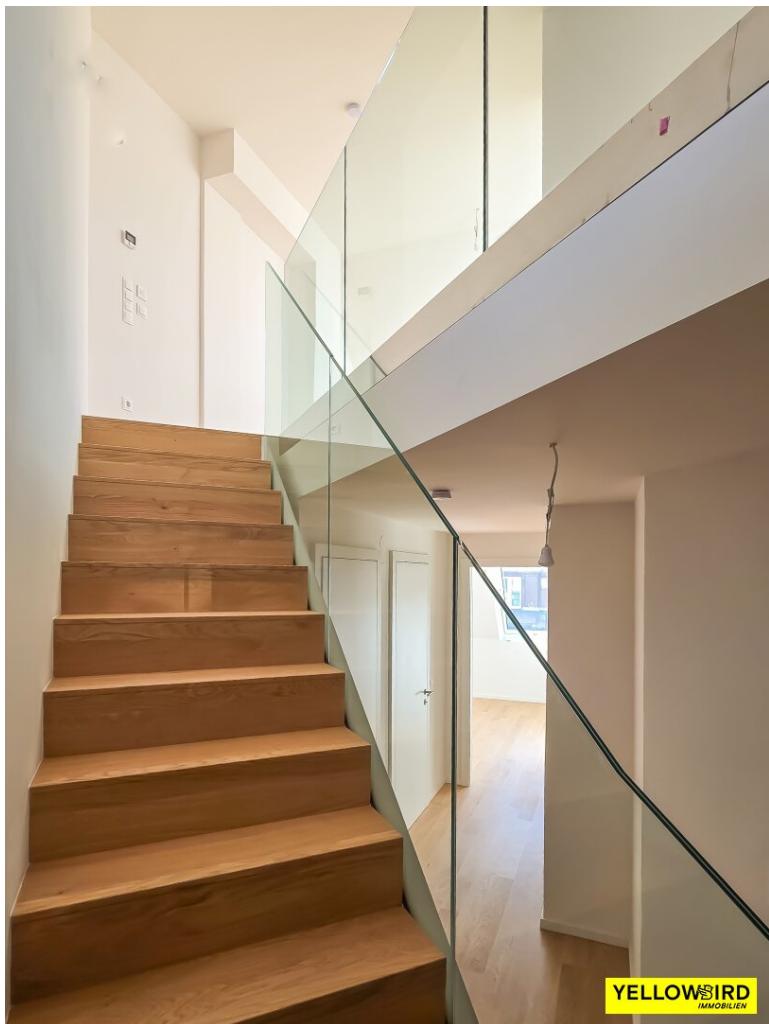


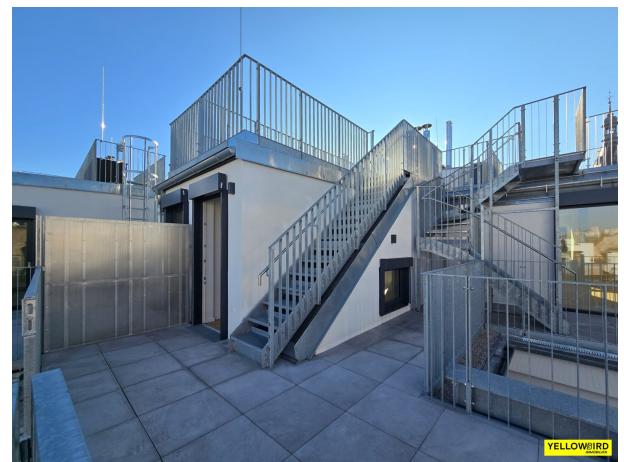
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



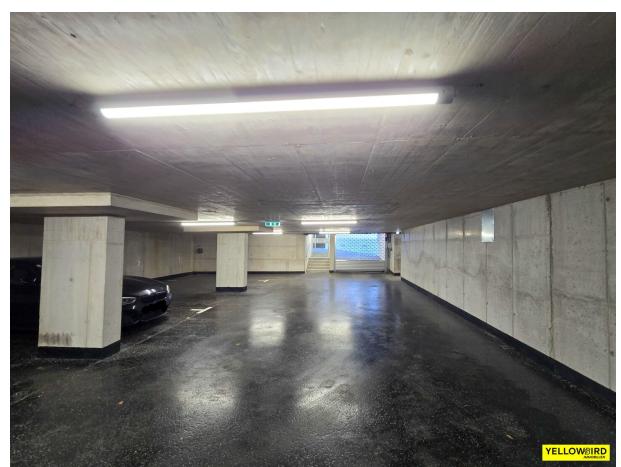
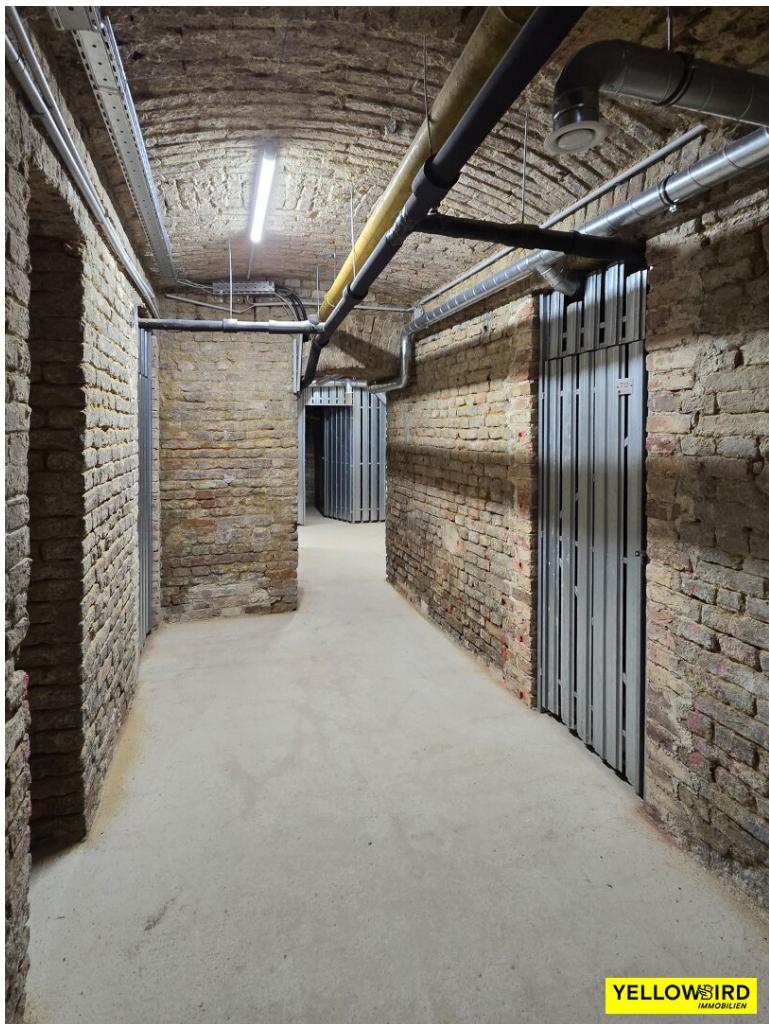
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN













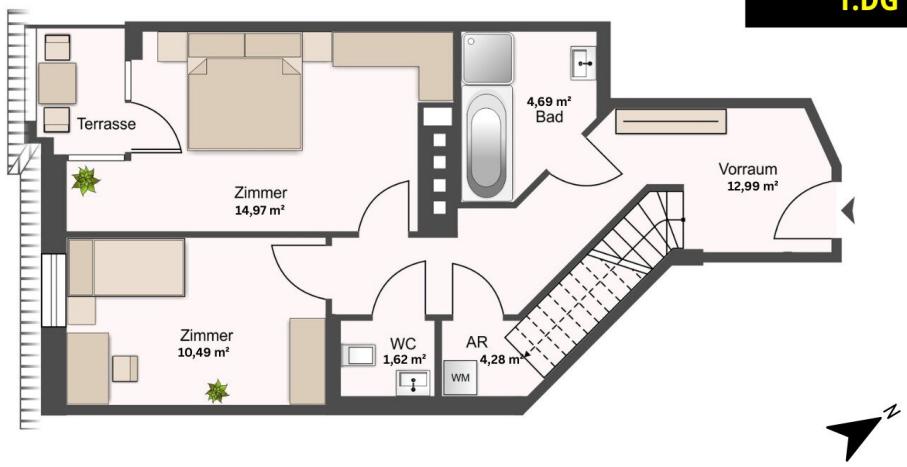


**Gentzgasse
40-42**

Wohnfläche 94,52 m²
Terrasse 38,30 m²
Kellerabteil 8,71 m²

Vorraum 13,43 m²
WC 1,62 m²
Badezimmer 4,69 m²
Abstellraum 4,28 m²
Zimmer 10,49 m²
Zimmer 14,97 m²
Wohnküche 38,28 m²
Terrasse 1,50 m²
Terrasse 16,40 m²
Dachterrasse 15,70 m²

**PLAN TOP Top 28
1.DG**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



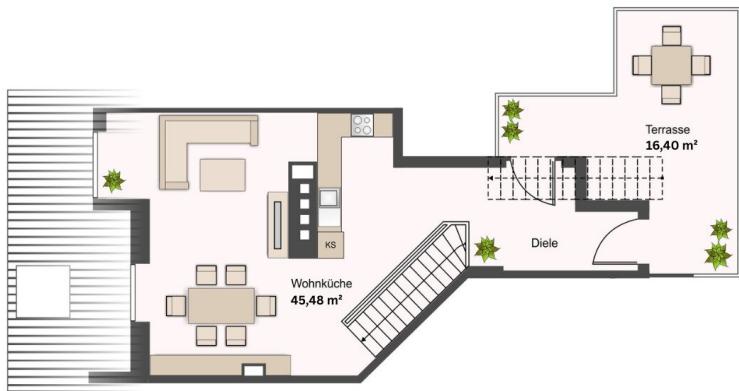
Verkaufsplan TOP 28
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien
YELLOWBIRD IMMOBILIEN

**Gentzgasse
40-42**

Wohnfläche 94,52 m²
Terrasse 38,30 m²
Kellerabteil 8,71 m²

Vorraum 13,43 m²
WC 1,62 m²
Badezimmer 4,69 m²
Abstellraum 4,28 m²
Zimmer 10,49 m²
Zimmer 14,97 m²
Wohnküche 38,28 m²
Terrasse 1,50 m²
Terrasse 16,40 m²
Dachterrasse 15,70 m²

**PLAN TOP Top 28
2.DG**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



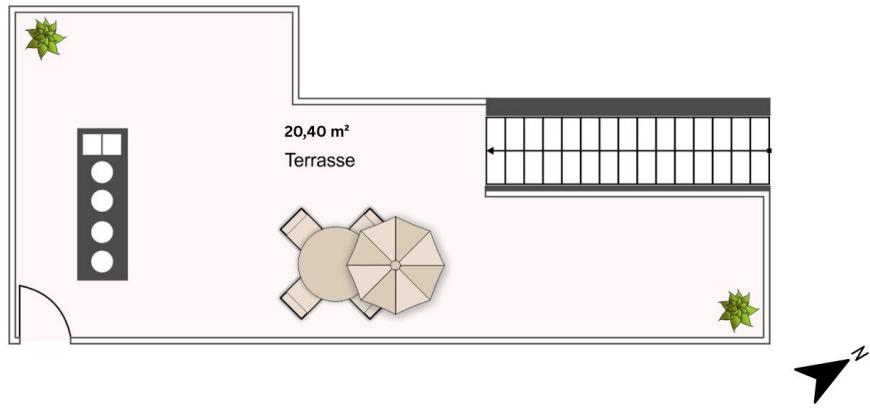
Verkaufsplan TOP 28
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien
YELLOWBIRD IMMOBILIEN

**Gentzgasse
40-42**

Wohnfläche 94,52 m²
Terrasse 38,30 m²
Kellerabteil 8,71 m²

Vorraum 13,43 m²
WC 1,62 m²
Badezimmer 4,69 m²
Abstellraum 4,28 m²
Zimmer 10,49 m²
Zimmer 14,97 m²
Wohnküche 38,28 m²
Terrasse 1,50 m²
Terrasse 16,40 m²
Dachterrasse 15,70 m²

**PLAN TOP Top 28
Dachterrasse**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 28
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien
YELLOWBIRD

Objektbeschreibung

In bester Lage der Gentzgasse 40–42, nur wenige Schritte vom Kutschkermarkt entfernt, wartet eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im Erstbezug.

Die moderne Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen, inklusive einer großen Dachterrasse mit Blick über ganz Wien.

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage sorgen ganzjährig für höchsten Wohnkomfort.

HIGHLIGHTS:

- Saniertes Altbauhaus
- Kein Bauträgerrisiko
- Erstbezug
- Terrasse mit 38 m², Nord-Ausrichtung
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Lift & Kellerabteil
- Ein PKW-Stellplatz zum Preis von EUR 60.000
- Hochwertig sanierte Allgemeinflächen
- Barrierefreier Zugang

- Wenige Gehminuten von der U6 Währinger Straße-Volksoper entfernt

INFOS ZUR WOHNUNG:

- STOCKWERK: DG
- MÖBLIERT: Badezimmer, Küche
- LIFT: Ja
- BADEZIMMER: Waschbecken, Badewanne, Dusche
- ZIMMER: 3
- TOILETTE: 1
- BÄDER: 1
- KELLER: Ja
- HEIZUNG: Luftwärmepumpe
- KÜHLUNG: Klimaanlage
- AUSTATTUNG: Echtholzparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weitere Details können Sie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: U6 Währinger Straße-Volksoper, Straßenbahn 40, 41 Martinstraße

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 998.000,-
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 60.000.-

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 29.940,- zzgl. 20% USt.)
- Vertragserrichtung: wird vom Verkäufer genannt
- Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises
- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Hinweis: Einige der in diesem Inserat verwendeten Bilder können mithilfe von KI bearbeitet oder visualisiert worden sein und dienen der besseren Veranschaulichung.

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap