

**Erstbezug | Maisonette mit 83 m<sup>2</sup> Terrasse | 4 Zimmer |  
Garage | Fertiggestellt | Kein Bauträgerisiko**



**Objektnummer: 7311/648**

**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:	200,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	200,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Betriebskosten:	348,94 €
Heizkosten:	393,38 €
USt.:	108,64 €
Provisionsangabe:	

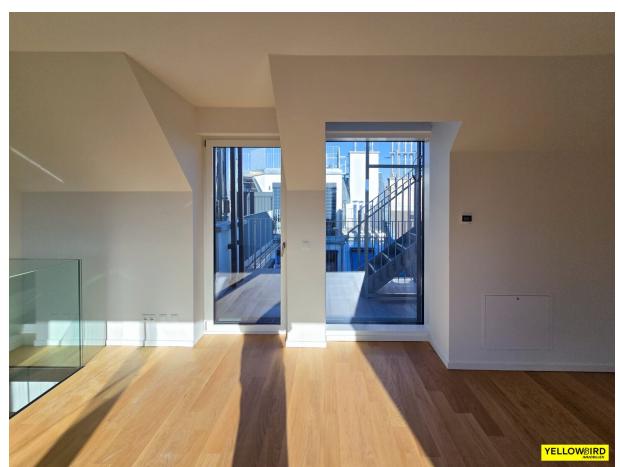
72.000,00 € inkl. 20% USt.

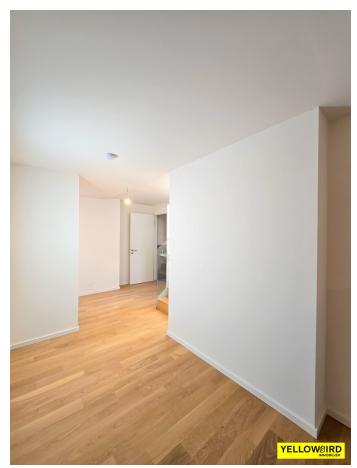
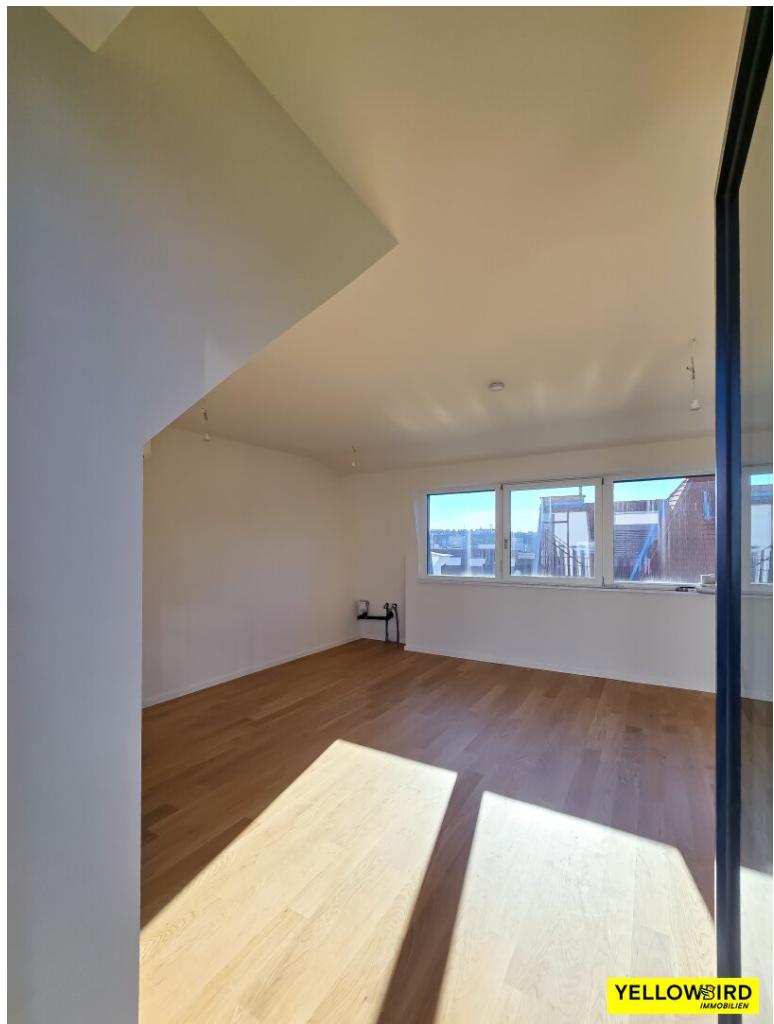
## Ihr Ansprechpartner

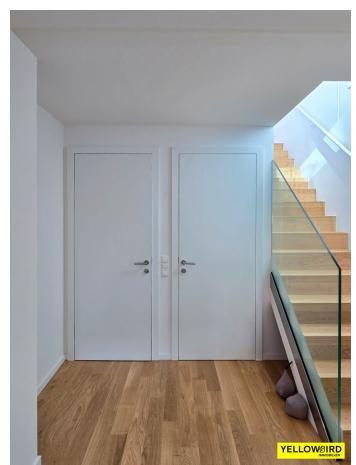
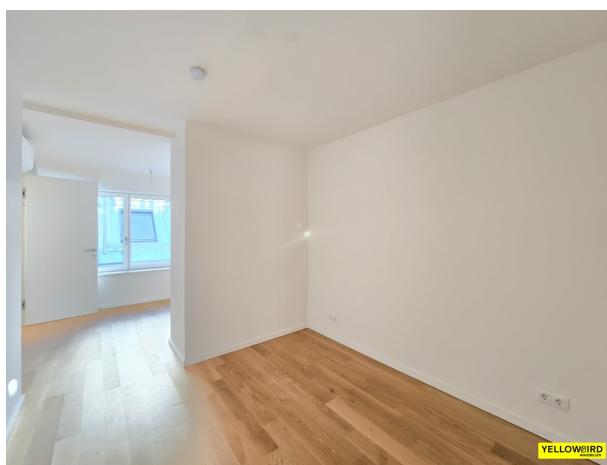


**Valerio-Damiano Stoisser**

Yellowbird Immobilienmakler GmbH









YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



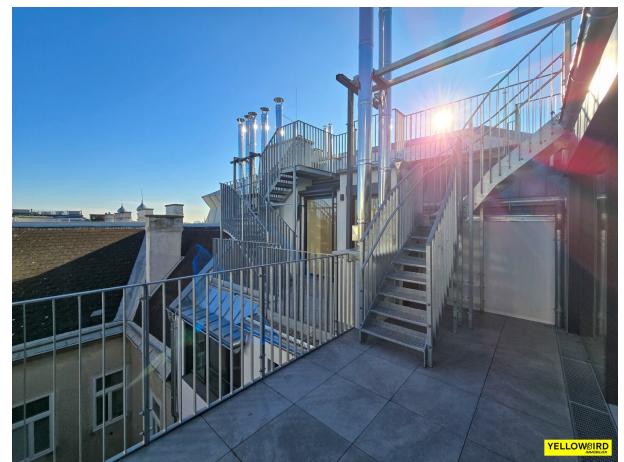
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



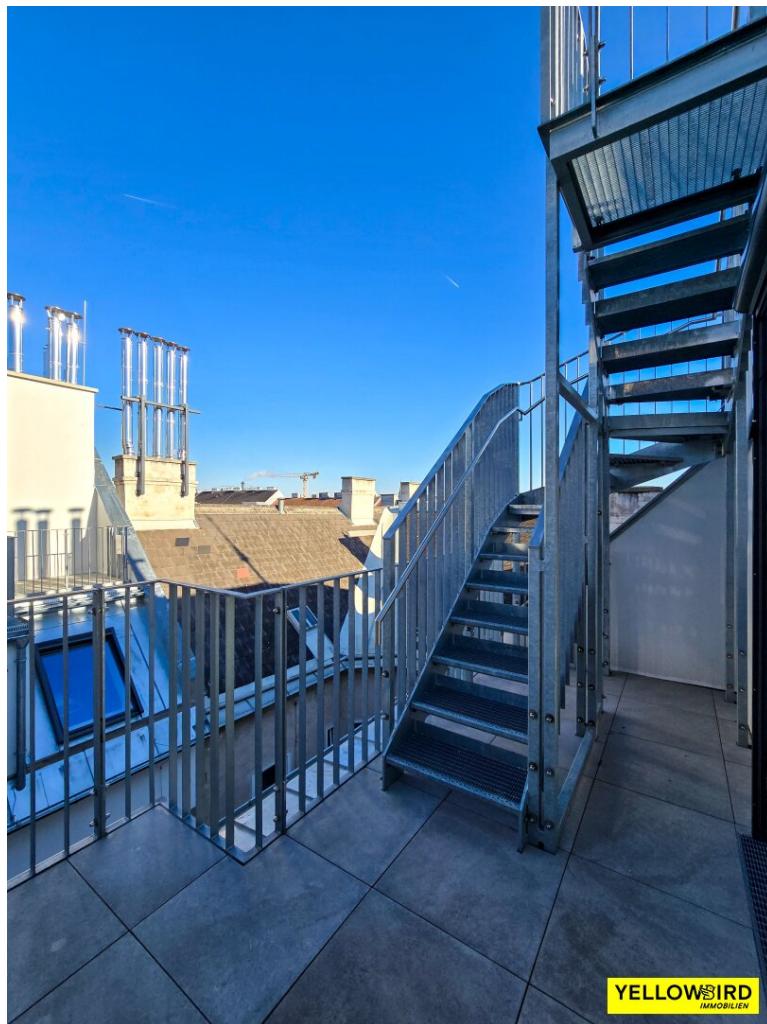
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

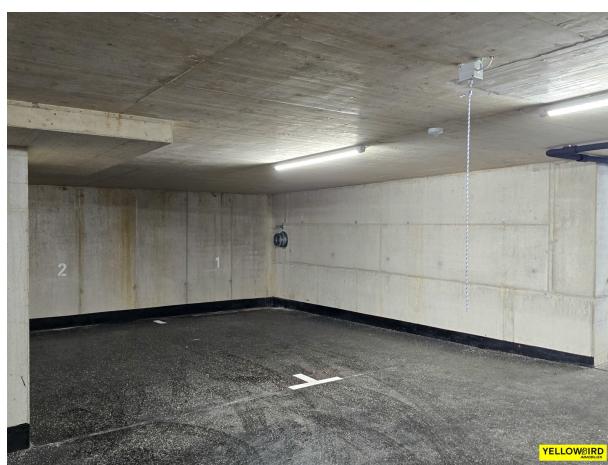


YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN



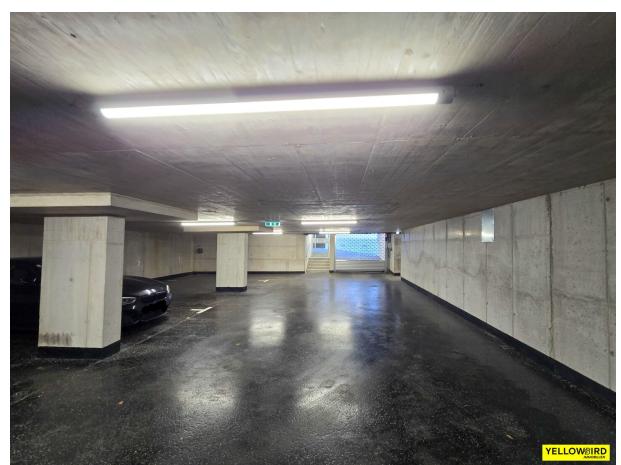
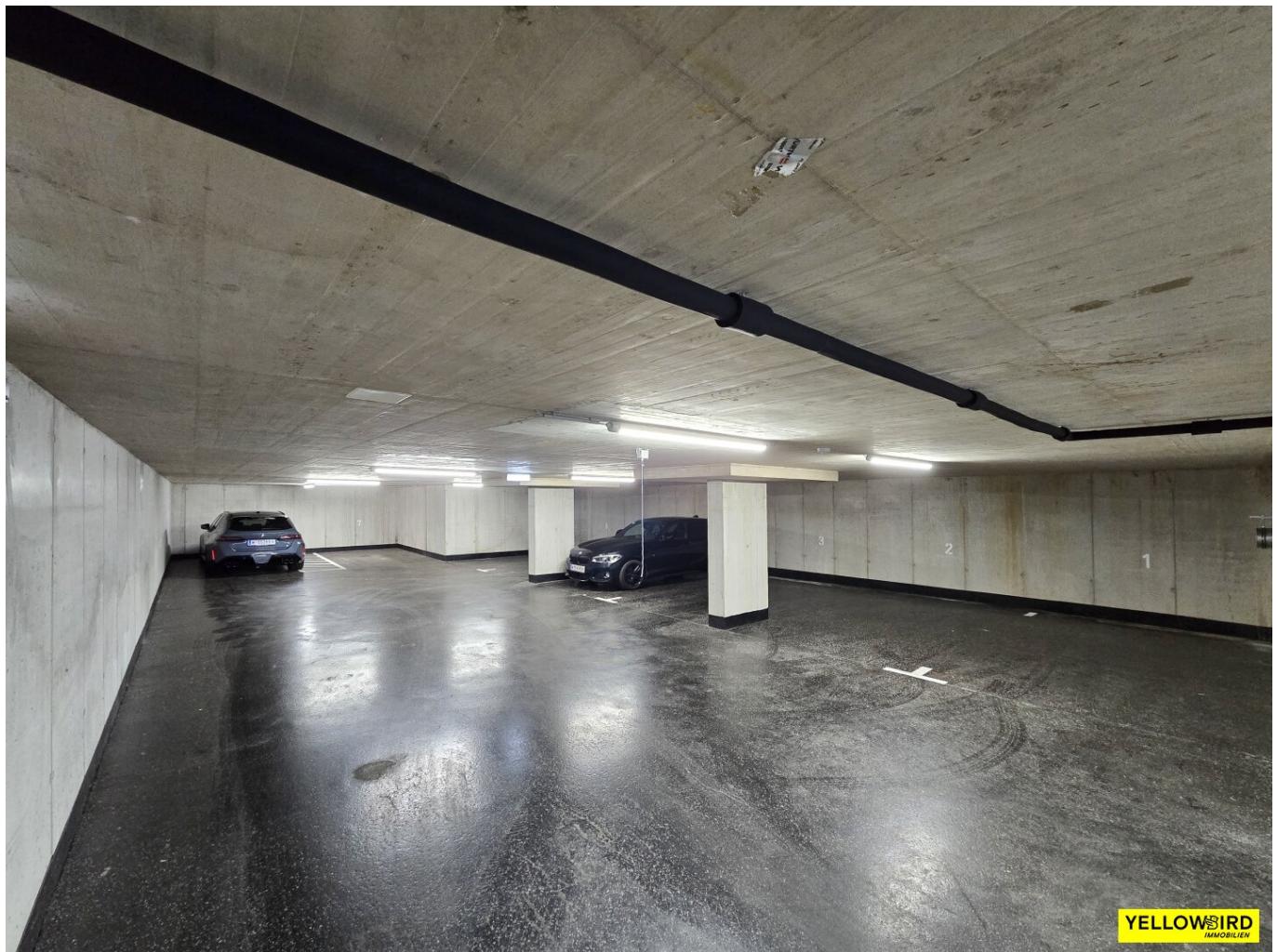
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN









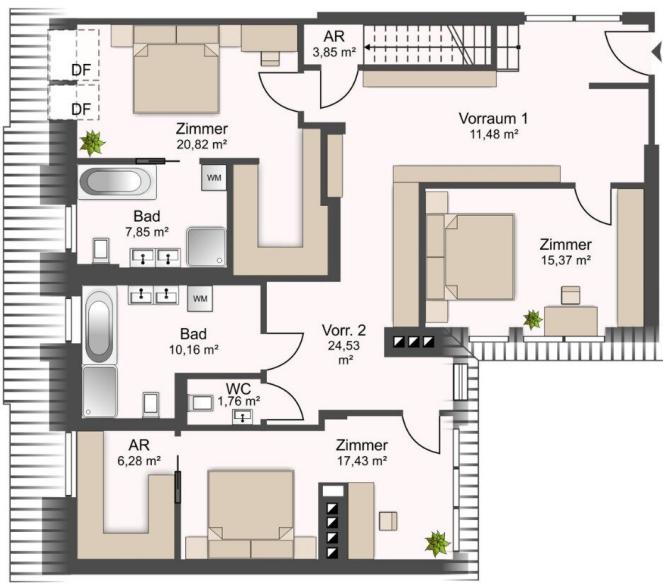




**Gentzgasse  
40-42**

Wohnfläche 200,66 m<sup>2</sup>  
Terrasse 82,19 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 22,82 m<sup>2</sup>

Vorraum 11,48 m<sup>2</sup>  
Vorraum 24,53 m<sup>2</sup>  
WC 1,76 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 10,16 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 7,85 m<sup>2</sup>  
Zimmer 20,82 m<sup>2</sup>  
Zimmer 15,37 m<sup>2</sup>  
Zimmer 17,43 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 3,85 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 6,28 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 81,13 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26,79 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 55,40 m<sup>2</sup>



**PLAN  
Top 30+31  
1.DG**



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

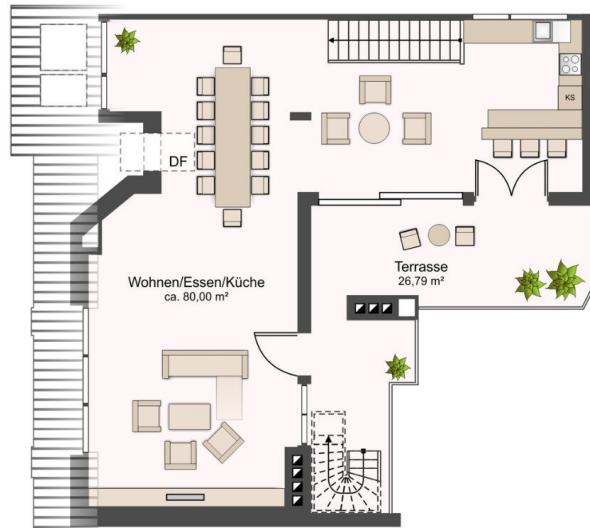


Verkaufsplan: Top 30+31  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien  
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

**Gentzgasse  
40-42**

Wohnfläche 200,66 m<sup>2</sup>  
Terrasse 82,19 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 22,82 m<sup>2</sup>

Vorraum 11,48 m<sup>2</sup>  
Vorraum 24,53 m<sup>2</sup>  
WC 1,76 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 10,16 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 7,85 m<sup>2</sup>  
Zimmer 20,82 m<sup>2</sup>  
Zimmer 15,37 m<sup>2</sup>  
Zimmer 17,43 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 3,85 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 6,28 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 81,13 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26,79 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 55,40 m<sup>2</sup>



**PLAN  
Top 30+31  
2.DG**

**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN

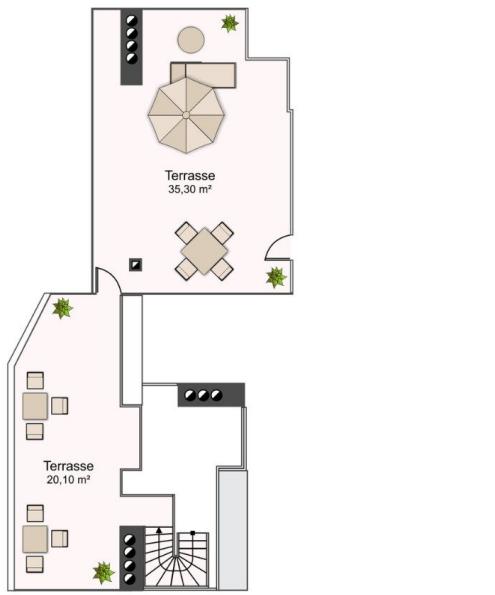


Verkaufsplan: Top 30+31  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien  
YELLOWBIRD  
IMMOBILIEN

**Gentzgasse  
40-42**

Wohnfläche 200,66 m<sup>2</sup>  
Terrasse 82,19 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 22,82 m<sup>2</sup>

Vorraum 11,48 m<sup>2</sup>  
Vorraum 24,53 m<sup>2</sup>  
WC 1,76 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 10,16 m<sup>2</sup>  
Badezimmer 7,85 m<sup>2</sup>  
Zimmer 20,82 m<sup>2</sup>  
Zimmer 15,37 m<sup>2</sup>  
Zimmer 17,43 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 3,85 m<sup>2</sup>  
Abstellraum 6,28 m<sup>2</sup>  
Wohnküche 81,13 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26,79 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 55,40 m<sup>2</sup>



**Plan  
Top 30+31  
Dachterrasse**



**YELLOWBIRD**  
IMMOBILIEN



Verkaufsplan: Top 30+31  
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien  
YELLOWBIRD

## Objektbeschreibung

In bester Lage der Gentzgasse 40–42, nur wenige Schritte vom Kutschkermarkt entfernt, entsteht durch die Zusammenlegung zweier Einheiten eine großzügige Dachgeschoss-Maisonette im Erstbezug. Die bauliche Maßnahme der Zusammenlegung beläuft sich auf EUR 50.000.

Das durchdachte Raumkonzept bietet zahlreiche Zimmer und eignet sich ideal für Familien, Homeoffice oder flexibles Wohnen auf zwei Ebenen.

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage sorgen ganzjährig für modernen Wohnkomfort, ergänzt durch eine großzügige Dachterrasse mit Blick über ganz Wien.

### HIGHLIGHTS:

- Zusammenlegung zweier Einheiten
- Saniertes Altbauhaus
- Kein Bauträgerrisiko
- Erstbezug
- Terrasse mit 83 m<sup>2</sup>, 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: 4
- TOILETTE: 2
- BÄDER: 2
- 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 2.000.000,-
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 60.000.-

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:**

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 60.000,- 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