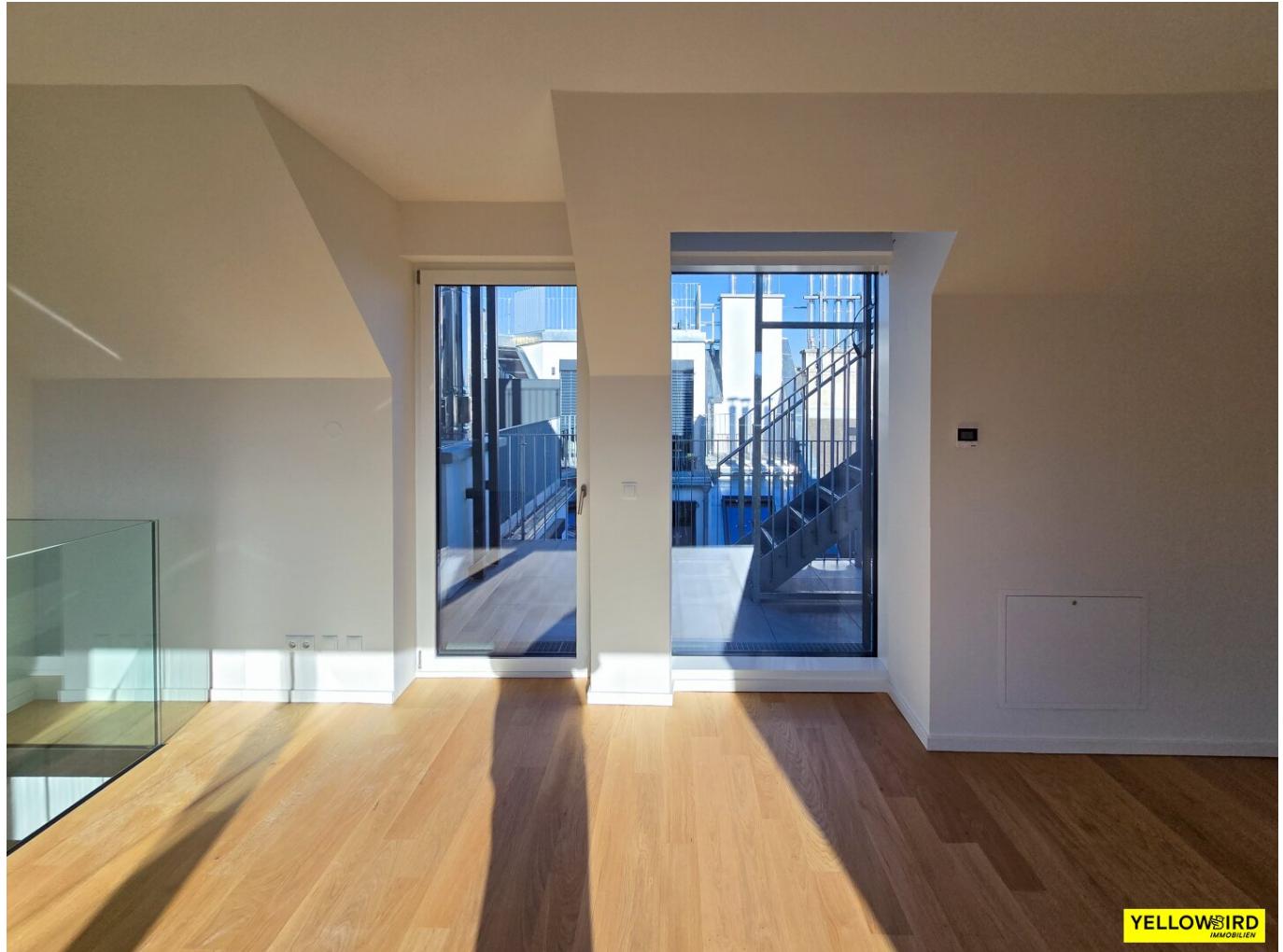


**Erstbezug | Maisonette mit 31 m² Terrasse | Garage |
Fertiggestellt | Kein Bauträgerrisiko**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7311/647

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:	104,00 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	1.045.000,00 €
Betriebskosten:	183,45 €
Heizkosten:	206,81 €
USt.:	57,12 €
Provisionsangabe:	

37.620,00 € inkl. 20% USt.

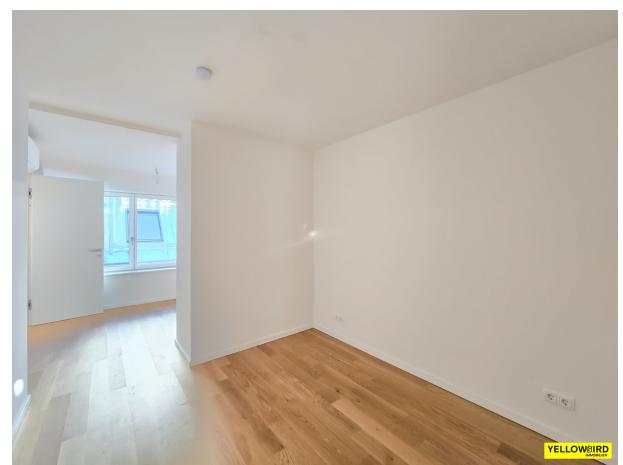
Ihr Ansprechpartner



Valerio-Damiano Stoisser

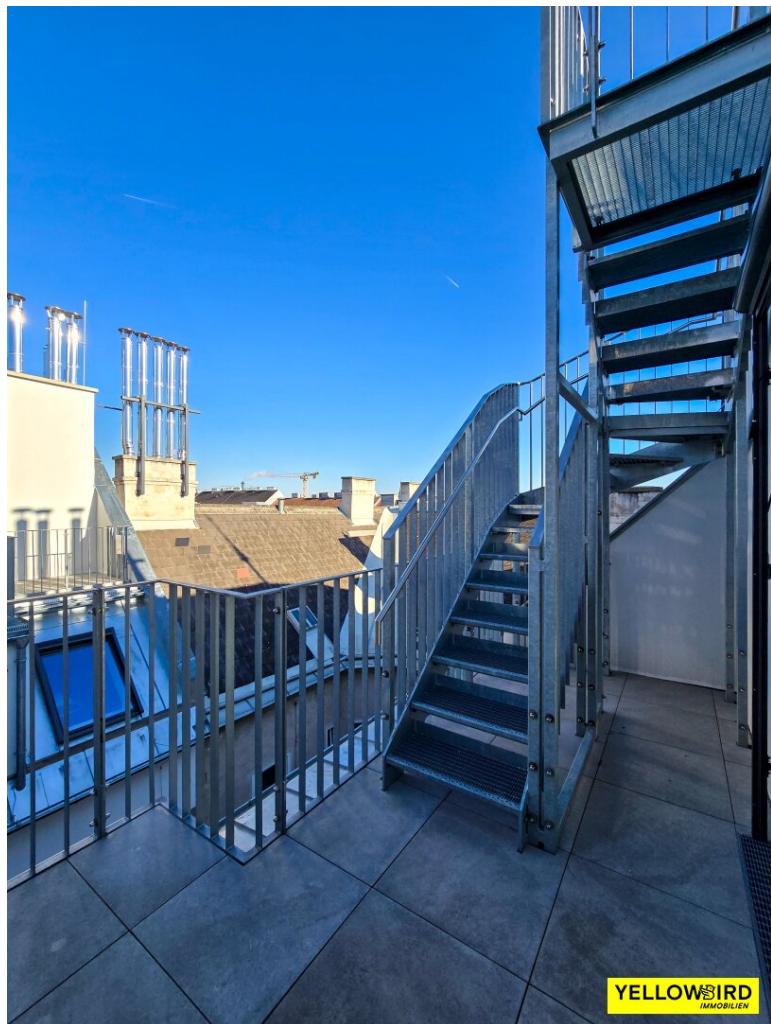
Yellowbird Immobilienmakler GmbH

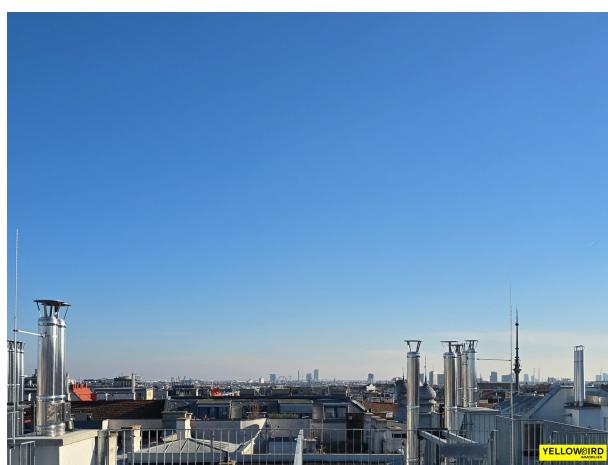










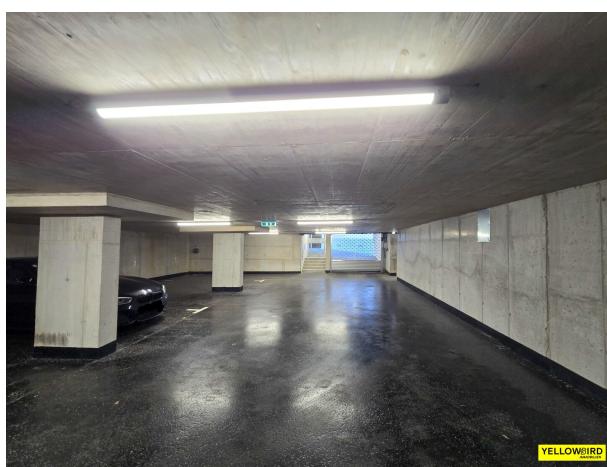








YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

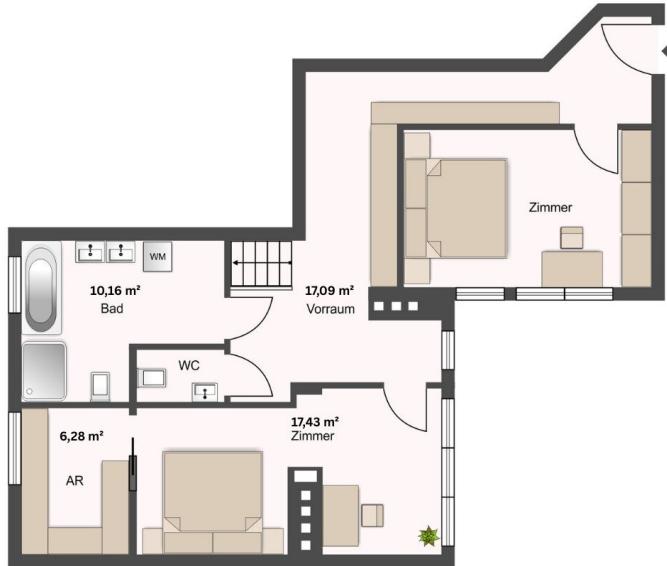


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

**Gentzgasse
40-42**

Wohnfläche 104,00 m²
Terrasse 30,50 m²
Kellerabteil 11,45 m²

Vorraum 7,44 m²
WC 1,76 m²
Badezimmer 10,16 m²
Zimmer 15,37 m²
Zimmer 17,43 m²
Abstellraum 6,28 m²
Wohnküche 28,47 m²
Terrasse 35,30 m²
Dachterrasse 20,10 m²



**PLAN TOP Top 31
1.DG**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 31
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien
YELLOWBIRD

**Gentzgasse
40-42**

Wohnfläche 104,00 m²
Terrasse 30,50 m²
Kellerabteil 11,45 m²

Vorraum 7,44 m²
WC 1,76 m²
Badezimmer 10,16 m²
Zimmer 15,37 m²
Zimmer 17,43 m²
Abstellraum 6,28 m²
Wohnküche 28,47 m²
Terrasse 35,30 m²
Dachterrasse 20,10 m²



**PLAN TOP Top 31
2.DG**



YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

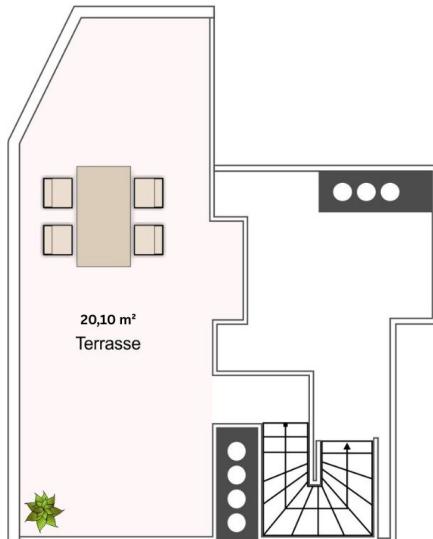


Verkaufsplan TOP 31
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien
YELLOWBIRD IMMOBILIEN

**Gentzgasse
40-42**

Wohnfläche 104,00 m²
Terrasse 30,50 m²
Kellerabteil 11,45 m²

Vorraum 7,44 m²
WC 1,76 m²
Badezimmer 10,16 m²
Zimmer 15,37 m²
Zimmer 17,43 m²
Abstellraum 6,28 m²
Wohnküche 28,47 m²
Terrasse 35,30 m²
Dachterrasse 20,10 m²



**PLAN TOP Top 31
Dachterrasse**

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



Verkaufsplan TOP 31
Gentzgasse 40-42, 1180 Wien
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Toplage Gentzgasse 40–42, nur wenige Schritte vom Kutschkermarkt: außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette im Erstbezug.

Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage garantieren ganzjährig höchsten Wohnkomfort.

Zwei Ebenen, großzügige Dachterrasse mit Wienblick und die Option zur Zusammenlegung zweier Einheiten machen diese Wohnung besonders flexibel und einzigartig.

HIGHLIGHTS:

- Zusammenlegung zweier Einheiten möglich
- Saniertes Altbauhaus
- Kein Bauträgerrisiko
- Erstbezug
- Terrasse mit 31m², 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: 3,5
- TOILETTE: 1
- Bäder: 1
- KELLER: JA
- HEIZUNG: LUFTWÄRMEPUMPE
- KÜHLUNG: Klimaanlage
- AUSTATTUNG: Echtholzparkett, Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz, weiter Details können Sie der Bau und Ausstattungsbeschreibung entnehmen
- VERKEHRSANBINDUNG: U6 Währinger Straße-Volksoper, Straßenbahn 40, 41

Martinstraße

KOSTEN:

- KAUFPREIS: EUR 1.045.000, -
- KAUFPREIS GARAGE: EUR 60.000.-

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- Provision: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt. (EUR 37.350,- 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