

## **4.OG - ERSTBEZUG - Gellertplatz - U-Bahn Nähe**



**Objektnummer: 6627**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	338,16 €
USt.:	33,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Plachner**

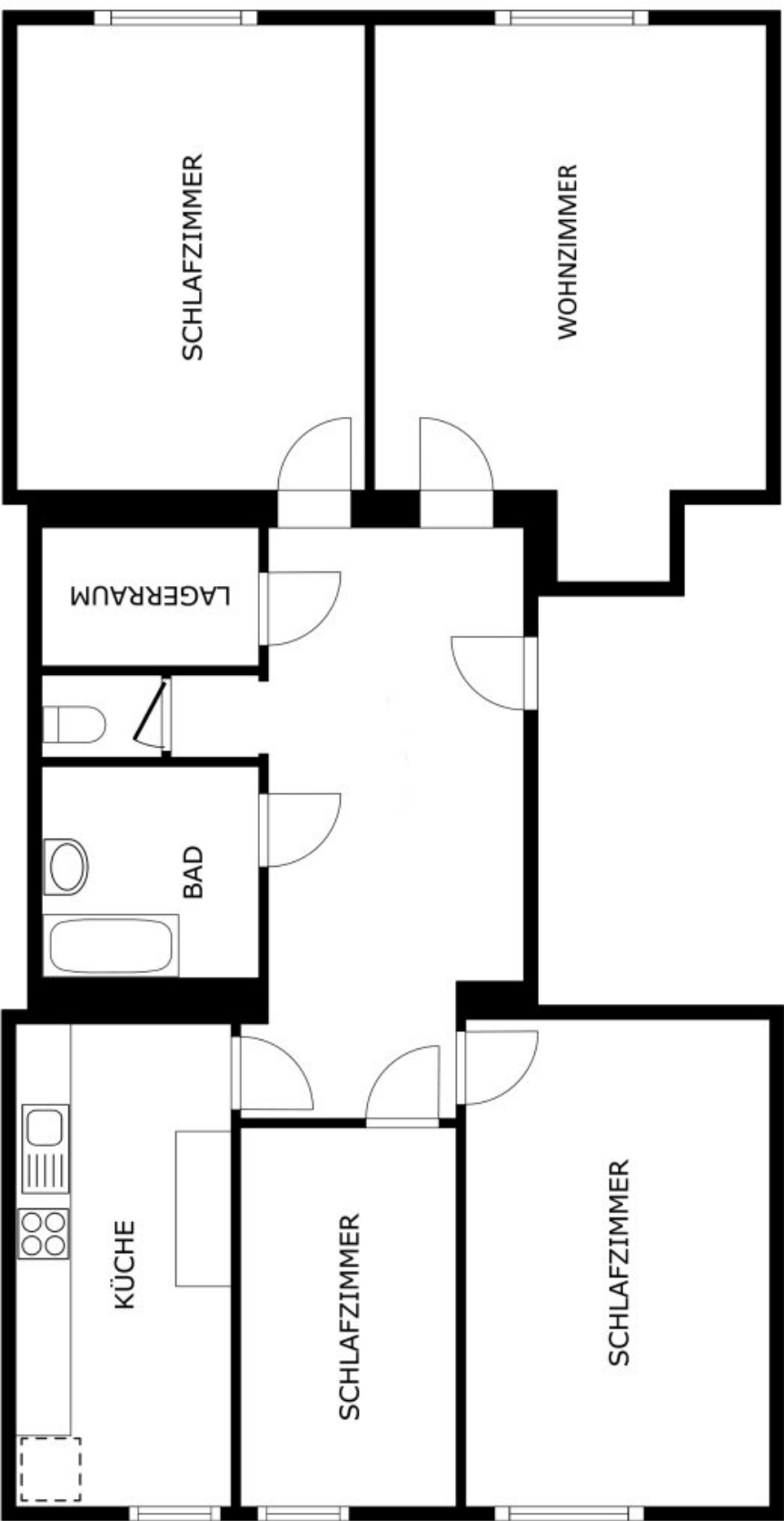
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien











## Objektbeschreibung

### Modernes Wohnen in zentraler Lage – Gellertgasse 22, 1100 Wien

Das Haus wird derzeit umfassend generalsaniert und bietet in Kürze top-ausgestattete Einheiten mit Größen von rund **30 bis 114 m²**, gut geschnittenen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

In die Vermarktung gelangt hier eine große Familien-/Anlegerwohnung im **4. Liftstock**, wahlweise in **bestehendem, sanierungsbedürftigen Zustand (379.000€)**, oder als **sanierter Erstbezug mit dreifach-verglasten-Fenstern (449.000€ exkl. Küche)** zu übernehmen.

*(Bitte beachten Sie, dass die Fotos teilweise virtuell eingerichtet & saniert dargestellt werden, um Ihnen einen besseren Eindruck der Möglichkeiten zu verschaffen.*

### Vermietung:

Im Falle einer Vermietung kommt der "angemessene Mietzins" zur Anwendung.

*Nähere Details erhalten Sie gerne in Ihrem persönlichen Expose.*

*Vertragsserrichtung und Abwicklung über KWR Rechtsanwälte zu 1,25% + 20% Ust und Barauslagen.*

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

**Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap